



Universidade do Minho
Escola de Direito

Tânia Raquel Rodrigues Dias

A realização de obras em imóvel arrendado



Universidade do Minho

Escola de Direito

Tânia Raquel Rodrigues Dias

**A realização de obras em imóvel
arrendado**

Dissertação de Mestrado

Mestrado em Direito dos Contratos e da Empresa

Trabalho efetuado sob a orientação do

Professor Doutor Fernando Gravato Morais

Declaração a incluir na Tese de Doutoramento (ou equivalente) ou no trabalho de Mestrado

DIREITOS DE AUTOR E CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DO TRABALHO POR TERCEIROS

Este é um trabalho académico que pode ser utilizado por terceiros desde que respeitadas as regras e boas práticas internacionalmente aceites, no que concerne aos direitos de autor e direitos conexos.

Assim, o presente trabalho pode ser utilizado nos termos previstos na licença abaixo indicada.

Caso o utilizador necessite de permissão para poder fazer um uso do trabalho em condições não previstas no licenciamento indicado, deverá contactar o autor, através do RepositóriUM da Universidade do Minho.



Atribuição-NãoComercial-SemDerivações
CC BY-NC-ND

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Declaração a incluir na Tese de Doutoramento (ou equivalente) ou no trabalho de Mestrado

DECLARAÇÃO DE INTEGRIDADE

Declaro ter atuado com integridade na elaboração do presente trabalho académico e confirmo que não recorri à prática de plágio nem a qualquer forma de utilização indevida ou falsificação de informações ou resultados em nenhuma das etapas conducente à sua elaboração.

Mais declaro que conheço e que respeitei o Código de Conduta Ética da Universidade do Minho.

Universidade do Minho, ___/ ___/ ____

Assinatura: _____

A realização de obras em imóvel arrendado

RESUMO

O contrato de arrendamento urbano é um dos contratos mais utilizado pela população ao longo de toda a sua vida. No entanto, existem situações relativas a este tipo de contratos que ainda não foram devidamente esclarecidas pelo ordenamento jurídico português, como é o caso de saber sobre quem recai a obrigação de realizar obras no imóvel que é objeto do contrato de arrendamento e os direitos que assistem a ambas as partes contratuais nestas situações.

Compreendendo as dificuldades que todas as alterações jurídicas que têm vindo a ser aplicadas no seio do arrendamento urbano nos poderiam trazer, procuramos realizar o estudo de algumas das questões mais pertinentes acerca da realização de obras em imóvel arrendado, de forma a conseguirmos atingir em que moldes se encontra este assunto no mundo jurídico atual.

Para conseguirmos chegar a tal, partimos da análise da obrigação do senhorio proporcionar o gozo do imóvel, analisando as diversas perspetivas doutrinárias e jurisprudenciais, bem como a evolução do pensamento de vários autores acerca deste tema.

Procuramos assim partir da obrigação principal decorrente do contrato de locação que recai sobre o senhorio de assegurar o gozo do imóvel para os fins a que se destina, para analisar quais as obrigações que daí decorrem para ambas as partes, bem como os direitos que a estas cabem.

Ao longo desta análise tivemos ainda, como consequência do estudo do tema, de ter em atenção as alterações legislativas que o arrendamento urbano foi sofrendo até atingir o panorama atual.

Palavras-chave: arrendamento, obrigação, obras.

The execution of works in rented property

ABSTRACT

The urban lease is one of the contracts most used by the population throughout their life. However, there are situations related to this type of contracts that have not yet been properly clarified by the Portuguese legal system, as is the case of who falls under the obligation to perform works on the property that is the object of the lease and the rights that attend to both contractual parties in these situations.

Understanding the difficulties that all the legal changes that have been applied within the urban lease could bring us, we seek to study some of the most pertinent questions about the realization of works in leased property, so that we can achieve in what manner this subject is found in today's legal world.

To achieve this, we start from the analysis of the landlord's obligation to provide the enjoyment of the property, analyzing the various doctrinal and jurisprudential perspectives, as well as the evolution of the thinking of various authors on this subject.

We therefore seek to take the principal obligation arising out of the landlord's lease agreement to ensure the enjoyment of the property for the purposes for which it is intended, in order to analyze the obligations arising therefrom for both parties, as well as their rights fit.

Throughout this analysis we had, as a consequence of the study of the theme, to take into account the legislative changes that the urban lease was suffering until reaching the current panorama.

Keywords: urban lease, obligation, works

ÍNDICE

<i>DIREITOS DE AUTOR E CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DO TRABALHO POR TERCEIROS.....</i>	<i>ii</i>
<i>DECLARAÇÃO DE INTEGRIDADE.....</i>	<i>iii</i>
<i>RESUMO.....</i>	<i>iv</i>
<i>ABSTRACT.....</i>	<i>v</i>
<i>LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS.....</i>	<i>viii</i>
<i>INTRODUÇÃO.....</i>	<i>1</i>
<i>CAPÍTULO I - A REALIZAÇÃO DE OBRAS NO ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS.....</i>	<i>3</i>
1. QUANTO AO SENHORIO.....	4
1.1. Dever de fazer obras	4
1.1.1. A obrigação de proporcionar o gozo do imóvel	4
1.1.2. Obras de Conservação.....	17
1.2. Direito de fazer obras	33
1.2.1. Denúncia/Suspensão do contrato para realização de obra de remodelação ou restauro profundo	33
2. QUANTO AO ARRENDATÁRIO.....	40
2.1. Direito de realizar obras	40
2.1.1. Resolução do contrato	41
2.1.2. Restituição do imóvel no fim do contrato	45
2.1.3. Obrigação de indemnização das benfeitorias realizadas pelo arrendatário.....	45
3. Execução administrativa	48
<i>CAPÍTULO II - A REALIZAÇÃO DE OBRAS NO ARRENDAMENTO COMERCIAL.....</i>	<i>50</i>
1. INDEMNIZAÇÃO AO ARRENDATÁRIO PELAS OBRAS REALIZADAS.....	51
1.1. Legitimidade ativa do arrendatário	52
1.2. Licitude das obras.....	52
1.3. Tipos de obras.....	52
2. CONTRATOS VINCULÍSTICOS ANTERIORES AO RAU	54
2.1. Contratos celebrados antes do RAU	54
2.1.1. Denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio	55
2.1.1.1. Denúncia para demolição	55
2.1.1.2. Denúncia para realização de obra de remodelação ou restauro profundos	57
2.1.2. Realização de obras pelo inquilino	58
2.1.2.1. A possibilidade do arrendatário realizar obras.....	58
2.1.2.2. A possibilidade do arrendatário adquirir o prédio	59
3. Contratos de arrendamento celebrados após o RAU.....	61
3.1. Deteriorações	61
3.1.1. Restituição do imóvel no fim do contrato	61

3.1.2.	Deteriorações inerentes a uma prudente utilização do imóvel	62
3.1.3.	Resolução pelo senhorio nos casos de realização ilícita de obras	62
4.	CONTRATOS DE ARRENDAMENTO CELEBRADOS APÓS O NRAU.....	65
4.1.	Denúncia do contrato de arrendamento para realização de obra de remodelação ou de restauro profundos ou demolição do imóvel	65
4.2.	Suspensão em alternativa à denúncia	66
4.3.	Demolição do imóvel	66
5.	ALTERAÇÕES COM A LEI Nº13/2019	68
5.2.	Demolição	70
<i>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</i>		71
<i>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</i>		74
<i>JURISPRUDÊNCIA.....</i>		77

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Ac. – Acórdão

Al. – Alínea

Als. - Alíneas

Art. – Artigo

CAM – Comissão Arbitral Municipal

CC – Código Civil

CIMI – Código de Imposto Municipal sobre Imóveis

CPC – Código de Processo Civil

CRP – Constituição da República Portuguesa

DL – Decreto-Lei

Dr. - Doutor

Nº - Número

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

Prof. - Professor

RAU – Regime do Arrendamento Urbano

RJOPA – Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados

RJUE - Regime Jurídico da Edificação e Urbanização

Séc. - Século

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TRC – Tribunal da Relação de Coimbra

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa

TRP – Tribunal da Relação do Porto

INTRODUÇÃO

O contrato de arrendamento urbano é um contrato que gera diversas obrigações para ambas as partes, sendo que para o senhorio consiste na obrigação de proporcionar o gozo do prédio arrendado e, para o arrendatário consiste na obrigação de prestar a respetiva retribuição, devendo ser classificado como um contrato bilateral.¹

Na nossa dissertação, para além de atentarmos no contrato de arrendamento urbano, pretendemos ir mais além e debruçar-nos sobre uma questão que tem vindo a causar bastante controvérsia ao longo dos anos: a questão de realização de obras nos imóveis arrendados.

Ora, na medida em que uma das principais obrigações decorrentes do contrato de arrendamento é a de o senhorio proporcionar ao arrendatário o gozo do imóvel, será esta a primeira questão a ser debatida e analisada na presente dissertação. A doutrina não é unânime quanto à questão de estarmos perante uma obrigação que produz efeitos reais ou se o direito que o arrendatário detém é apenas, e não mais que isso, um direito pessoal de gozo. Iremos, assim, analisar diversas posições, encontrando uma posição mais clássica, que defende a natureza obrigacional do direito do arrendatário e, do outro lado, uma tese mais realista, que acredita que o direito que cabe ao inquilino pode ter efeitos reais. Seguindo esta esteira, pretendemos fazer também uma breve análise acerca da questão de saber se a obrigação de proporcionar o gozo do imóvel pode ser classificada como uma prestação de “*facere*” ou “*non facere*”.

Decorrendo do mesmo tema, propusemo-nos a realizar uma análise sobre a responsabilidade que pode recair sob o senhorio, quando existam vícios do prédio ou de direito.

Em consequência da análise da obrigação do locador de proporcionar o gozo da coisa, iremos debruçar-nos sobre as obras de conservação do imóvel, analisando a evolução do regime do arrendamento no que a este tipo de obras diz respeito.

Num segundo momento, pretendemos abordar a questão da realização de obras no imóvel arrendado a partir da perspectiva do senhorio, ou seja, o direito que este detém de realizar obras no imóvel. Como subtema encontraremos, desta forma, a denúncia/suspensão do contrato de arrendamento para realizar obra de remodelação ou restauro profundo pelo senhorio.

¹ JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, Coimbra, Almedina, 2001, pp.309

Posteriormente, a nossa dissertação tem como objetivo analisar o direito do arrendatário a realizar obras no imóvel que detém, objeto de contrato de arrendamento, sendo que o nosso Código Civil, na versão do DL nº 47344/66 de 25 de Novembro estabelecia que “é lícito ao inquilino realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado, quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade (...)”. Em consequência desta breve análise do direito do arrendatário, abordaremos a questão de saber se o senhorio pode resolver o contrato de arrendamento com fundamento nas obras realizadas pela outra parte, a questão de saber em que termos deve ser efetuada a devolução do imóvel aquando do termo do contrato e ainda a questão de indemnização das benfeitorias que o inquilino realizou no prédio.

Versaremos ainda acerca da questão da possibilidade de execução administrativa das obras, quando o senhorio não as realize.

De seguida, pretendemos fazer uma breve abordagem a algumas questões que se colocam na realização de obras no arrendamento comercial, fazendo uma distinção entre contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU, após a entrada em vigor do RAU e após a entrada em vigor do NRAU. Por último, iremos tentar referir, ainda que de forma rápida, as mais recentes alterações introduzidas pela Lei nº 13/2019.

**CAPÍTULO I - A REALIZAÇÃO DE OBRAS NO
ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS**

1. QUANTO AO SENHORIO

1.1. Dever de fazer obras

1.1.1. A obrigação de proporcionar o gozo do imóvel

Existe uma longa discussão doutrinária e jurisprudencial acerca da natureza real ou obrigacional do direito do arrendatário, sendo que alguns autores defendendo que o direito do locatário tem natureza real, refutaram que o gozo da coisa que cabe ao locatário, conferido pelo contrato de arrendamento, resulte de uma obrigação do locador.

Ora, esta tem vindo a ser uma das questões mais controversas debatidas pela doutrina no que ao contrato de arrendamento diz respeito, nomeadamente à qualificação deste como sendo um contrato real *“quoad effectum”*.

A assumir a tese realista, os defensores da mesma afirmam que o art.1037º nº2 do CC configura ao arrendatário o direito a reagir e utilizar, mesmo nos casos contra o senhorio, as ações que são atribuídas ao possuidor nos arts.1276º ss. Nesta medida, sendo que cada ação tem como base um direito, entendem estes que o direito que se encontra por trás das mesmas diz respeito à posse e, sendo que a posse é restrita aos direitos reais, nos termos do art.1251º do CC, a locação poderia ser qualificada como sendo um direito real. Além do exposto, o art.1057º do CC estipula que *“o adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do senhorio, sem prejuízo das regras do registo”*, determinando assim que a locação não pode ser prejudicada nos casos em que o imóvel seja adquirido por terceiro, tal como acontece nos casos de seqüela dos direitos reais. Nestes termos, entendem estes que existe antes um direito de gozo indissociável da coisa e dotado de seqüela e que por isso se pode considerar como sendo real. Entre nós existem autores que adotam esta posição, tais como Oliveira Ascensão (apesar de restrita apenas ao direito do arrendamento) e Menezes Cordeiro².

A posição clássica, assumida por autores como Romano Martinez e Januário Gomes, entende que o arrendatário apenas possui um direito pessoal de gozo, sendo que o contrato de arrendamento não pode produzir quaisquer efeitos reais. Com este entendimento, os seus

²Este último acabou por rever a sua posição na obra *“A posse: Perspetivas dogmáticas atuais, 3ª edição, Coimbra, Almedina, 2000*, assumindo que apesar de a locação ser estruturalmente real, mantém-se como direito obrigacional na medida em que deriva de uma situação jurídica que no Direito Romano era defendida como *“actiones in personam”*

defensores entendem que a locação não se encontra elencada no CC no livro III, que regula os direitos reais, pelo que não foi intenção do legislador atribuir-lhe essa natureza.

Menezes Leitão assume a sua posição como defensor da tese personalista, não acolhendo os argumentos da tese contrária. Refere o autor que apesar da lei permitir ao arrendatário fazer uso das ações possessórias isso não pode significar que o arrendamento urbano assume natureza real, na medida em que esse tipo de ações tem vindo a ser concedidas noutras situações que nunca poderia ser considerado existir direitos reais, tais como no comodato (art. 1133º nº2 CC) e no caso do depositário (art. 1188º nº2 CC). Quanto ao argumento invocado com referência à utilização do art. 1251º do CC, defende Menezes Leitão que também este nada significa, sendo que o regime da posse pode ser utilizado noutras situações que não apenas as que dizem respeito a direitos reais, pelo que a possibilidade de a posse ser atribuída ao arrendatário não demonstra o carácter real do direito que a este cabe. No que diz respeito ao último argumento invocado pelos adeptos da tese realista, mais concretamente pela comparação do art. 1057º do CC³ aos casos de sequela dos direitos reais, Menezes Leitão entende que o normativo não estabelece uma possibilidade de sequela, mas sim da existência de uma transmissão da obrigação do senhorio, na medida em que, como refere o autor, *“(…) tem como pressuposto a aquisição do direito com base no qual foi celebrado o contrato, ou seja, uma aquisição derivada, não tendo que se demonstrar a válida constituição desse direito através de uma aquisição originária, ao contrário do que sucede nos direitos reais.”*

Ora, a nossa própria lei atual estrutura, tal como já acontecia nos primórdios do Direito Romano, o arrendamento como sendo um direito pessoal de gozo, em contraposição à existência de uma obrigação por parte do senhorio (nos termos do art.1031º al.b) do CC). Desta estrutura resulta a existência de várias consequências, nomeadamente a obrigação do senhorio assegurar o gozo do imóvel ao arrendatário, sob pena de existir incumprimento do contrato, caso tal não aconteça (arts.798º e 1032º do CC). Além disso, existe a possibilidade de o senhorio dar de arrendamento o imóvel, mesmo não sendo o seu proprietário, apenas sendo considerado o seu incumprimento caso este não consiga proporcionar o gozo do mesmo ao arrendatário, nos termos do disposto no art.1034º do CC. Por último, o autor concretiza que o direito que cabe ao arrendatário não pode ser assegurado através de uma ação de reivindicação (nos termos do art.1311º do CC), como é o caso dos direitos reais, mas sim através de uma ação de cumprimento,

³ O art.1057º do CC estipula que *“O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo.”*

nos termos do art.817º do CC. Assim, através da utilização destes argumentos, Menezes Leitão assume que a *“atribuição de carácter pessoal ao direito do arrendatário é a qualificação que melhor se harmoniza com o regime legal”*.⁴

Com este mesmo entendimento encontramos o Prof. Antunes Varela que assume que o direito que cabe ao arrendatário é um direito de raiz com uma estrutura obrigacional, que assenta no dever de o locador proporcionar ao inquilino o gozo, ainda que temporário, da coisa para o fim ao qual esta se destina. A propósito do tema, refere ainda que *“a forma como a lei, na al.a) do nº1 do art.1682º-A do C.C. se refere aos negócios constitutivos de outros direitos pessoais de gozo sobre os imóveis próprios ou comuns, que não o arrendamento, ratifica de algum modo a ideia de que o direito do locatário se traduz, de harmonia com a doutrina há muito dominante, num direito pessoal de gozo, e não, como infundadamente sugere o art.1º do Regime de Arrendamento Urbano, num direito real de fruição sobre a coisa arrendada.”*⁵ Também o autor Galvão Telles refere que quando o senhorio concede o gozo do imóvel, não existe uma transmissão, uma transferência ou uma alienação. Assim, o que acontece no contrato de arrendamento é a existência de uma vinculação por parte do senhorio à prestação de proporcionar o gozo do imóvel ao inquilino, adquirindo este, em contrapartida, o direito a essa mesma prestação, que assume natureza obrigacional, e não um direito sobre a coisa. Nestes termos, sendo que a coisa não é considerada elemento integrante do contrato de arrendamento, nos termos do art.1031º al.a) do CC, este não pode ter carácter real.

Seguindo esta teia de pensamento, Henrique Mesquita defende que não se pode assumir a locação como sendo o contrato através do qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de determinada coisa, mediante retribuição. Assim, se a coisa é alheia, não é correto afirmar-se que o locador proporciona ao locatário, através dos efeitos do contrato, o gozo da mesma, sendo que só poderá cumprir esta obrigação se adquirir a propriedade ou o usufruto da coisa ou obtiver autorização do proprietário para realizar esta prestação. Para o autor, deveria ser assumida como noção correta do contrato de locação a que é referida no art.1022º do CC.

⁴ LUÍS MANUEL TELES MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, 7ª edição, Coimbra, Almedina, 2014pp.45-57.

⁵ Cfr. JOÃO ANTUNES DE MATOS VARELA e PIRES DE LIMA, *Código Civil – Anotado – Volume IV*, 2ª edição, Coimbra, Coimbra Editora,1992, pp.303.

Face a esta divergência doutrinal e jurisprudencial, o Prof. Menezes Cordeiro e o Dr. Castro Fraga acreditam que a definição que foi dada ao arrendamento urbano teve como objetivo evitar assumir qualquer posição doutrinária no que diz respeito à natureza do direito do arrendatário.⁶

Seguindo o que já referimos, pode concluir-se que um dos elementos que definem o contrato de arrendamento urbano é a obrigação de proporcionar a outrem o gozo do imóvel, nos termos do art.1022º do CC⁷, sendo caracterizada como prestação característica do contrato de arrendamento urbano e referida no art. 1031º al.b) do CC como uma obrigação de conteúdo positivo. No entanto, esta questão da configuração da obrigação do senhorio proporcionar ao arrendatário o gozo da coisa como sendo uma obrigação de conteúdo positivo tem vindo também a causar controvérsia na doutrina e na jurisprudência.

Certos autores assumem que cumpre ao senhorio, como dispõe o art.1031º b) CC para a locação em geral, assegurar ao arrendatário o gozo da coisa arrendada, pelo que lhe cabe, além da entrega, a obrigação consequente de realizar as prestações necessárias ao exercício desse gozo, pelo que acreditam que tem vindo a evidenciar-se que representa uma obrigação continuada do locador, isto é, que dura ao longo de todo o tempo em que o contrato decorre e em cada momento da eficácia deste, devendo o locador garantir ao locatário o gozo da coisa. Ou seja, encontramos assim perante uma prestação de “*facere*”.⁸

Esta previsão de forma expressa da obrigação do locador em assegurar o gozo da coisa é uma inovação introduzida pelo CC, na medida em que noutras disposições já existentes nunca se previu de forma expressa, de modo a evitar-se que a lei tomasse uma posição nesta questão que tem levantado demasiada controvérsia doutrinária. Por exemplo, o art. 595º do CC de 1867 apenas referia que “*dá-se o contrato de locação, quando alguém traspassa a outrem, por certo tempo, e mediante retribuição, o uso e fruição de certa coisa*” e o art.1º do RAU também não previa nenhuma obrigação do locador, definindo apenas o contrato de arrendamento urbano como “*contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio, no todo ou em parte, mediante retribuição.*” Posto isto, têm sido diversas as opiniões doutrinárias quanto à questão de recair sobre o locador uma efetiva obrigação de assegurar ao locatário o gozo da coisa.

⁶ Cfr. JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano: anotado e comentado: regime do arrendamento urbano, aprovado pelo Dec.-Lei n.º321-B/90, de 15 de Outubro Legislação e Jurisprudência complementares*, 6ª edição, Coimbra, Almedina, 2002, pp.78-79.

⁷ O artigo 1022º do CC estipula que “*Locação*” é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.”

⁸ Cfr. JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, Coimbra, Almedina, 1984, pp.40.

Com este entendimento encontramos Assunção Cristas afirmando que, em princípio, na locação, o locador tem como obrigação proporcionar o gozo da coisa ao locatário para os fins a que esta se destina, sendo que o fim do contrato caracteriza juridicamente a obrigação que cabe ao locatário, ou seja, o gozo proporcionado da coisa locada deve ser análogo aos fins a que esta se destina. Nos casos de arrendamento para fins habitacionais, ou seja, se o imóvel se destina a habitação e o arrendatário celebra um contrato para tais fins, então o senhorio deve garantir que o imóvel está em condições próprias para habitar durante todo o tempo que decorra o contrato. Se o imóvel se deteriorar, sem que se possa responsabilizar o locatário e toda a sua atuação normal, cabe ao senhorio realizar as obras necessárias à sua conservação, de forma a que a que mantenha a conformidade do imóvel para os fins a que está destinada contratualmente. Aplica-se aqui o princípio da pontualidade no cumprimento dos contratos na sua vertente máxima. Acolhe-se assim no contrato de arrendamento a mesma conceção que se acolhe nos restantes contratos em geral, isto é, que o fim é utilizado como elemento de qualificação do objeto de contrato.⁹

Romano Martinez afirma que a obrigação que recai sobre o senhorio de entrega da coisa se encontra ligada ao dever de assegurar o gozo da mesma, sendo que daqui decorrem para o locador três outras obrigações:

1. O senhorio tem o dever de entregar o imóvel isento de vícios de direito ou defeitos que não permitam que a coisa realize os fins a que se destina;
2. O locador não deve realizar quaisquer atos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa;
3. O senhorio encontra-se obrigado a realizar as reparações necessárias e a pagar as despesas que se considerem imprescindíveis a manter a conservação do imóvel em bom estado.¹⁰

Luís Menezes Leitão entende que se pode considerar como sendo elementos que constituem o contrato de arrendamento, segundo aquilo que é disposto nos arts.1022º e 1023º

⁹ Cfr. ASSUNÇÃO CRISTAS, “*Regime de obras e sua repercussão na renda e na manutenção do contrato de arrendamento*”, *Themis*, Ano VIII, nº15, 2008, pp.30

¹⁰ Cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contratos em Especial*, Lisboa, Universidade Católica editora,1996, pp.174.

do CC: a obrigação de proporcionar a outrem o gozo de um prédio urbano; carácter temporário e retribuição. Ora, defende o autor que a obrigação de proporcionar a outrem o gozo de uma coisa constitui a principal característica do contrato de locação, prevista no art. 1031º al. b) do CC, assumindo-a como sendo uma obrigação de conteúdo positivo: “assegurar o gozo da coisa para os fins a que esta se destina”.

Apesar desta obrigação ser de conteúdo positivo não obriga a que o locador assegure de forma contínua o gozo da coisa ao locatário, sendo que após a coisa lhe ter sido entregue e se encontrar na sua posse, não é necessária a intervenção do locador, devendo este apenas abster-se de praticar atos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa, nos termos do art. 1037º nº1, exceto em certas situações, como acontece quando surge a necessidade de fazer reparações na mesma (cfr. art. 1036º CC).

Defende o autor que a lei não deixa margem para dúvidas, mostrando expressamente que o locador não tem obrigação de assegurar o gozo da coisa contra atos de terceiros (art.1037º nº1), tendo o locatário a possibilidade de fazer uso das ações possessórias para tutelar este seu direito (art. 1037º nº2). Além disso, o direito de gozo que o arrendatário tem compreende tanto o uso do imóvel como a fruição do mesmo, estando, no entanto, esta última restringida, nomeadamente no caso do subarrendamento em que este tem que ser autorizado ou ratificado pelo senhorio, nos termos dos arts.1088º ss do CC).¹¹

Também com o mesmo entendimento encontramos Jorge Seia, que refere que é obrigação do senhorio a realização de uma atividade positiva de modo a conseguir assegurar ao arrendatário o gozo do prédio arrendado para os fins a que este se destina, seja habitação, atividade comercial ou industrial, exercício de profissão liberal ou qualquer outra aplicação, desde que seja considerada lícita. Nestes termos, o prédio deve ser entregue ao inquilino em bom estado de conservação, a não ser que tenha sido convencionado no contrato que tal não acontece.

Também o art.1043º do CC demonstra a existência de uma presunção de que o senhorio deve assegurar a manutenção do bom estado do imóvel, exceto se existir algum documento convencionado pelas partes em que se tenha descrito o estado do prédio aquando da entrega do mesmo. Ora, esta conservação do prédio em bom estado deve ser assegurada pelo senhorio ao longo da manutenção do contrato de arrendamento, conforme resultava dos arts.12º e 13º do RAU, quando estipulavam que as obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação se encontravam a cargo do senhorio.

¹¹LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações Volume III*, 8ª edição, Coimbra, Almedina, 2013, pp.277

O arrendatário, por sua vez, teria a seu cargo a reparação de pequenas deteriorações que fossem consideradas necessárias para assegurar o seu conforto durante a manutenção do contrato. No entanto tal já não aconteceria quando estas fossem inerentes a uma utilização prudente e conforme com os fins do contrato, como estipula o art.1043º do CC. Nestes termos, segundo o estipulado no RAU, seriam considerados como encargos que estão por conta do senhorio as contribuições prediais, seguros, taxas de saneamento, imposto de incêndios, exigências municipais relativas aos prédios, entre outras, enquanto que por conta do arrendatário só poderiam ficar, mediante estipulação entre as partes, as despesas que dissessem respeito à fruição das partes comuns dos prédios constituídos em propriedade horizontal e pagamento de serviços de interesse comum.¹²

O autor Manuel Carneiro da Frada assume que o direito de arrendatário não é um direito real (apesar de possuir certas características deste tipo de direitos), bem como a relação entre este e o locador não se pode configurar como sendo uma relação real, na medida em que o seu carácter pessoal não pode ser questionado. Defende o autor que as melhores razões indiquem para uma assunção do direito do arrendatário como sendo um direito pessoal de gozo, pelo que, na opinião deste, “não parece viável dizer-se que o locador, entregue a coisa, apenas está adstrito a uma obrigação de *non facere* para com o locatário (de não perturbar o seu gozo), assimilável ao *non laedere* do dever passivo e universal (de respeito) que é consequência da atribuição e reconhecimento dos direitos reais, pela ordem jurídica. É que existe, a cargo do locador, uma obrigação de proporcionar o gozo da coisa que perdura pelo tempo do contrato, nessa obrigação consistindo, para a lei (cfr. o art. 1022º), o dever de prestar típico do contrato de locação.” Apesar disto, compreende ainda que tem que ter-se atenção que o locador, segundo o disposto no art. 1037º nº1 do CC, não tem a obrigação de assegurar esse mesmo gozo contra atos de terceiro.¹³

Outros autores assumem que não se justifica considerar o locador como estando vinculado de forma a positiva a assegurar o gozo da coisa ao locatário, defendendo assim que a sua obrigação teria conteúdo negativo, podendo ser considerada como uma prestação de *patti* (ou seja, de tolerar o gozo da coisa pelo locatário) ou *non facere* (não perturbar o gozo da coisa pelo locatário).¹⁴

¹² Cfr. JORGE SEIA, *Arrendamento Urbano. anotado e Comentado: regime do arrendamento urbano, aprovado pelo Dec.-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, Legislação e Jurisprudência complementares*, 7ª edição, Coimbra, Almedina, 2003, pp.88-89

¹³ MANUEL CARNEIRO DA FRADA, “*Os deveres (ditos) acessórios e o arrendamento*”, disponível para consulta em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bd785b4f1-80eb-4b99-a33a-b654a218724e%7D.pdf>, pp. 284-286.

¹⁴ LUÍS MANUEL TELES MENEZES LEITÃO, *Direito das obrigações Vol.III*, 8ª edição, Coimbra, Almedina, 2013, pp.276-277

Carnelutti é um dos autores que sustenta que a obrigação do locador se reconduz “a um comportamento omissivo, a um deixar gozar, um consentir (pati) em que o locatário goze a coisa.” Entende o autor que na obrigação de entrega existia sim uma obrigação de *facere* que recaía sobre o locador, mas tal já não acontecia na obrigação sucessiva de assegurar o gozo da coisa, apenas permanecendo a sujeição à atividade de gozo do locatário. Esta tese da sujeição foi adotada também por Natoli, sendo que também os autores Messineo, Guarino, Dalmartello e Henri, Leon e Jean Mazeaud defenderam a configuração desta obrigação do locador como sendo uma prestação negativa de “*non facere*”.¹⁵

Já Pinto Furtado, num primeiro momento, assume a obrigação do locador como uma prestação de conteúdo negativo, isto é, após a entrega da coisa locada, é ao locatário que cabe a obrigação de a aproveitar para os fins que ficaram convencionados no contrato, tendo o locador apenas a obrigação passiva de não perturbar o gozo pelo locatário. Neste seu primeiro pensamento, afirma o autor que o nosso CC refere de forma expressa que cabe ao locador este comportamento omissivo, estatuidando no seu art. 1037º nº1 do CC que “*não obstante convenção em contrário, o locador não pode praticar atos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário, com exceção dos que a lei ou os usos facultem ou o próprio locatário consinta em cada caso.*” Posto isto, determina o autor que a prestação de *non facere* de não perturbar o gozo da coisa que cabe ao locador é imperativo legal que não pode ser afastado pela vontade negocial e só admite as exceções previstas na lei, determinadas pelos usos ou autorizadas pontualmente pelo locatário. Apesar disto, o autor demonstra ainda alguma abertura à posição que defende que a obrigação do locador é uma prestação de “*dare*”, quando afirma que a obrigação de assegurar o gozo não se deve resumir à prestação negativa de não perturbar o exercício do gozo pelo locatário, devendo ainda envolver comportamentos positivos do locador, tais como a realização de reparações ou outras despesas necessárias a assegurar o gozo (cfr. art. 1036º CC), que devem ser classificadas como prestações de “*facere*”. Concluindo, numa primeira fase entende o autor que o contrato de locação estabelece a única obrigação do locador de proporcionar o gozo da coisa ao locatário, cabendo-lhe, num primeiro momento, a prestação de “*dare*” de entrega da coisa e, posteriormente a prestação de “*non facere*”, de não impedir ou diminuir o gozo da coisa pelo locatário e as prestações de “*facere*” necessárias a assegurar esse gozo. No entanto, posteriormente e numa obra mais recente, o autor passa a assumir a posição de que, nos termos do art. 1031º al.b) do CC cabe ao arrendatário assegurar o gozo do objeto do contrato de

¹⁵ Cfr. JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, Op.Cit., p. 40

arrendamento, pelo que, conseqüentemente, lhe cabe também a obrigação de realizar as prestações que sejam adequadas a assegurar o exercício desse mesmo gozo.

Assim, Pinto Furtado passa a entender que a obrigação do arrendatário não pode ser confinada apenas ao “*pati*” fundamental de não perturbar o uso e fruição do imóvel pelo arrendatário, sendo que lhe cabe também a realização de prestações positivas pontuais ou específicas. Nestes termos, estas prestações decorrem da obrigação de assegurar o gozo da coisa imposta pelo art.1031º do CC, consistindo, nas palavras do autor, “*em comportamentos ativos (ações) do senhorio, tendo, portanto, a natureza de prestações positivas*”.

Na medida em que não existe no nosso CC nenhuma norma que regule esta obrigação que decorre do art. 1031º do CC, é através da parte final do mesmo que se deve determinar o que é abarcado por esta ampla obrigação. Ora, tem vindo a ser entendido que esta obrigação do senhorio se refere às reparações que o imóvel possa necessitar ao longo do contrato de arrendamento, no entanto defende o autor que, na prática, este entendimento acaba por limitar demasiado aquilo que pode ser necessário para assegurar o gozo da coisa, sendo que é preferível aceitar que estas possam incluir-se no conceito de despesas, sendo concebidas como despesas a cargo do senhorio, de forma a assegurar o gozo da coisa. Assim, o senhorio encontra-se adstrito a dois tipos de despesas: os encargos e as benfeitorias.¹⁶

Tal como a doutrina, também a jurisprudência tem entendimentos diferentes quanto ao tipo de obrigação que decorre do art.1031º al.b) do CC.

É descrito no Ac. do STJ de 21/10/1994 que “*O art. 1031º do CC dispunha na sua alínea b) que era obrigação do locador “assegurar ao locatário o gozo da coisa para os fins a que se destina”. Trata-se de uma obrigação que implica a garantia de que a coisa locada realiza cabalmente o fim a que se destina. (...) E a sua obrigação é contínua, renovando-se todos os dias até ao termo do contrato. (...) Trata-se, conforme diz Pereira Coelho, da obrigação de manutenção como obrigação de facere. O senhorio deve “assegurar o gozo” do prédio ao inquilino (artigo 1031, al. b)) e, portanto, deve fazer as reparações necessárias para que o gozo do arrendatário não seja significativamente diminuído (...).*”¹⁷.”

¹⁶ JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano, Op.Cit.*, 2001, pp.412

¹⁷ Acórdão do STJ de 21/10/1994 Processo 085507, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/isti.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f83cfc1758d811d3802568fc003b34b6?OpenDocument>.

Na mesma esteira encontramos o Ac. do TRC de 18/07/2006 que refere que “*assente, portanto, que o senhorio tem a obrigação de assegurar o gozo da coisa para os fins a que se destina, devendo efetuar todas as reparações ou outras despesas essenciais ou indispensáveis, mesmo que a sua necessidade resulte do desgaste do tempo ou de caso fortuito (negrito e sublinhado nosso) (...)*” disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/itrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/ded775d9a5278c24802571e3003864e7?OpenDocument>

Com entendimento distinto encontramos o Ac. do STJ de 27/05/2010 que defende que “*Mesmo considerando, na esteira da largamente maioritária jurisprudência portuguesa, que o arrendamento se reveste de natureza obrigacional, a verdade é que, como nota Romano Martinez “importa reconhecer que a finalidade conseguida por este contrato pode ser atingida mediante o recurso a direitos reais menores”, em primeiro lugar e, em segundo lugar, que retira-se (do art. 1022º CC) que a locação é uma forma de proporcionar o gozo temporário de uma coisa*”.¹⁸

Face ao exposto, a situação jurídica que melhor demonstra a posição do senhorio é o dever de fazer obras.

I. Responsabilidade do senhorio pelos vícios do prédio ou de direito

Trata-se apenas de um desenvolvimento da obrigação de “assegurar o gozo da coisa” que recai sob o senhorio.¹⁹

O cumprimento do contrato de arrendamento por parte do senhorio obriga que o imóvel não se encontre sob o efeito de vícios que não permitam realizar os fins para os quais se destina, ou seja, aquando da celebração do contrato o locador assegura que o prédio tem as qualidades necessárias a assegurar os fins para os quais se destina.²⁰

Deste modo, o imóvel não pode padecer de vícios de direito (art.1034º do CC) nem defeitos que não permitam a realização do fim a que se destina. De outra forma, é essencial que o prédio não padeça de vícios de direito nem defeitos aquando da celebração do contrato, bem como no momento da entrega. Por outro lado, se durante o tempo em que o contrato vigorar,

No mesmo sentido, o Ac. do TRP de 22/03/1990 – “O locador é obrigado a realizar todas as reparações ou outras despesas essenciais ou indispensáveis para assegurar o gozo da coisa locada, de harmonia com o fim contratual, quer se trate de pequenas ou de grandes reparações, quer a sua necessidade resulte de simples desgaste do tempo, de caso fortuito ou de facto de terceiro”, Colectânea de Jurisprudência, XVI, 2, pp.210

E ainda o Ac. do TRL de 24/03/1992, *Colectânea de Jurisprudência*, XVII, 2, pp.142 que refere que “*A responsabilidade pela reparação do dano em edifício arrendado para comércio, resultante de assalto, recai sobre o comerciante-inquilino e não sobre o proprietário-senhorio, visto que o dano não se filia directamente no risco de propriedade, razão de ser da responsabilidade do locador por certas obras, mas no risco do comércio.*”

¹⁸ Ac. do STJ de 27/05/2010 Processo 5425/03.7TBSXL.S1, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/istj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/47436456fb5b412580257734003d0eb2?OpenDocument>

¹⁹Cfr. FRANCISCO PEREIRA COELHO, *Arrendamento Direito Substantivo e Processual*, 2016, disponível para consulta em https://cije.up.pt/client/files/0000000001/pereira-coelho-arrendamento_545.pdf, pp.87

²⁰ Cfr. JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano, Op.Cit.*, 2001, pp. 425

supervenientemente, surgirem vícios de direito ou defeitos, podem também encontrar-se estas abrangidas pelo regime estipulado nos arts.1032º a 1034º do CC.²¹

Ora, caso o locador não possa assegurar o gozo do prédio pela existência de vícios²², considerando-se o contrato não cumprido, nos termos do art. 1032º do CC, considera-se o senhorio responsável por todos e quaisquer prejuízos causados por este incumprimento ao arrendatário, sendo aplicável o regime do art. 798º do CC.

No mesmo sentido, Romano Martinez entende que o regime que se encontra regulado nos arts. 1032º e 1034º do CC se enquadra na figura geral do cumprimento defeituoso das obrigações, pelo que é aqui aplicável a presunção de culpa, segundo os termos do art. 799º do CC. Assim, presume-se que o senhorio tem culpa quando o imóvel apresente vícios de direito ou defeitos.²³

Assim, o prédio pode encontrar-se inquinado por diversos vícios, entre eles:

1. Vício que não permite a realização do fim ao qual o prédio é destinado;
2. O prédio carece de qualidades necessárias à realização do fim a que se destina;
3. O prédio carece de qualidades que deveriam ser asseguradas pelo senhorio.

No que ao primeiro diz respeito, para que o senhorio possa ser responsabilizado pelo incumprimento do contrato, é relevante o conhecimento da data do defeito em causa e da data em que o senhorio teve conhecimento do mesmo.

Ora, se o senhorio já tinha conhecimento do vício de que o prédio padecia e não conseguir provar o seu desconhecimento sem culpa, nos termos do art.799º do CC, sendo este anterior ou contemporâneo à entrega do imóvel, o contrato considera-se como não estando cumprido. Nestes termos, o arrendatário pode exigir uma indemnização ao senhorio, segundo o art.798º do CC, ou a anulação do contrato, através do fundamento da existência de erro ou dolo na celebração do contrato, sendo aplicável o art.1035º do CC, ou a resolução do contrato, com base no art.1050º do CC.

²¹ Cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contratos em Especial, Op.Cit.*, pp.174

²² No entendimento de Januário Gomes cit.por. JORGE SEIA, *Arrendamento Urbano, Op.Cit.*, 2003, pp.85, para que existam vícios não é necessário que exista uma viciação física da coisa, sendo que o prédio pode encontrar-se impecável no especto físico e sofrer igualmente de vícios, dado o fim a que é destinado. Esta viciação deve ser considerada através de um sentido funcional.

²³PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contratos em Especial, Op.Cit.*, pp. 175

Se o senhorio não tinha conhecimento do defeito, sendo este anterior ou contemporâneo à data da entrega do imóvel, conseguindo, no entanto, ilidir a presunção de conhecimento e de culpa, considera-se o contrato como estando cumprido, recaindo a obrigação de eliminar o defeito sobre o senhorio, de forma a garantir ao arrendatário o gozo do prédio para os fins a que este se destina. Caso o senhorio não proceda à eliminação do vício, o arrendatário tem direito a uma indemnização pelos prejuízos causados por este vício, na medida em que se considera que o senhorio não conseguiu assegurar o gozo do imóvel ao arrendatário, como estipula o art.1031º al.b) do CC. O arrendatário pode, em alternativa, solicitar que a renda seja reduzida, nos termos do disposto no art.1040º do CC, ou a resolução do contrato, nos casos em que o vício em causa possa colocar em perigo a sua vida ou saúde, bem como dos seus familiares – art.1050º al.b) do CC.

Caso o defeito surja posteriormente à entrega, por culpa do senhorio, o arrendatário pode solicitar uma indemnização, redução da renda ou resolução do contrato, nos mesmos termos anteriormente referidos.

Se o defeito surgir posteriormente à entrega, mas sem qualquer culpa do senhorio e puder ser resolvido mediante a realização de obras, o arrendatário pode requerer a realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação, podendo também resolver o contrato se o defeito colocar em perigo a sua vida ou a sua saúde ou dos seus familiares – art.1050º CC.

Se o vício surgir após a entrega do imóvel devido a culpa de terceiro, na medida em que sobre o senhorio não recai a obrigação de assegurar o gozo do imóvel contra atos de terceiros, nos termos do art.1037º nº1 do CC, sobre este não recai qualquer responsabilidade. Caso tal aconteça, o arrendatário poderá reagir e defender-se através dos meios facultados ao possuidor, nos termos do art. 1276º ss do CC.

Nos termos do art.1033º do CC, o senhorio é considerado irresponsável pelos defeitos, considerando-se o contrato como cumprido, quando:

- o arrendatário tinha conhecimento da existência do defeito quando celebrou o contrato com o senhorio ou quando recebeu o imóvel (al.a) do art.1033º do CC) – assim, se o locatário já tinha conhecimento de que o imóvel objeto de contrato de arrendamento padecia de defeito aquando da celebração do contrato e mesmo assim outorgou o mesmo significa que aceitou receber o imóvel com o defeito. A mesma situação se aplica aos casos em que o arrendatário teve

conhecimento do vício do imóvel quando o recebeu e aceitou a entrega, pelo que concordou com o cumprimento defeituoso.²⁴

- se o defeito já existia há data da celebração do contrato e era facilmente perceptível, exceto nos casos em que o locador tenha assegurado a inexistência do defeito ou ocultado o mesmo com dolo (al.b) – o senhorio só pode ser responsabilizado nos casos em que agiu com dolo, nunca podendo ser considerado responsável se atuou com boa-fé, sem que tivesse agido com a intenção de ocultar o defeito ou induzir voluntariamente em erro o arrendatário;

- quando o defeito é responsabilidade do arrendatário (al.c)) – acontece, por exemplo, nos casos em que o próprio arrendatário tenha sido o construtor do prédio com defeito, pelo que o senhorio não pode ser responsabilizado pelo mesmo;

- se o arrendatário não avisou o locador dos defeitos existentes no prédio, como lhe cumpria (al.d)) – este incumprimento do arrendatário decorre do art.1038º al.h) do CC²⁵.

Além do exposto, como defendem Pires de Lima e Antunes Varela, para que possa ser considerado o incumprimento do contrato de arrendamento, tem que existir uma privação, definitiva ou temporária, do gozo do imóvel ou a diminuição deste gozo por parte do arrendatário.²⁶

²⁴ JORGE SEIA, *Arrendamento Urbano*: anotado e comentado: *regime do arrendamento urbano aprovado pelo Dec.-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro Legislação e Jurisprudência complementares*, 6ª edição, Coimbra, Almedina, 2002, pp.88.

²⁵ O art.1038º al.h) do CC determina que “São obrigações do locatário: h) 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”.

²⁶PIRES DE LIMA E JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, *Código Civil - Anotado* Volume II, 4ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2010, p.365

1.1.2. Obras de Conservação

O 1º do art. 16º da Lei 46/85 de 20 de Setembro estabelecia como sendo obras de conservação “ (...) as obras de reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências e todas as intervenções que se destinem a manter ou repor o prédio com um nível de habitabilidade idêntico ao existente à data da celebração do contrato e as impostas pela Administração, face aos regulamentos gerais ou locais aplicáveis, para lhes conferir as características habitacionais existentes ao tempo da concessão da licença de utilização, sem prejuízo do estabelecido nos artigos 1043º e 1092º do Código Civil.”

Dispunha ainda o mesmo artigo que tais obras se encontravam a “cargo do senhorio”.

Desta disposição parecia resultar uma importante alteração do regime legal aplicável, suscitando dúvidas acerca do significado da mesma. Isto é, o art. 1043º do CC continuava a estabelecer que o locatário era obrigado a manter e restituir a coisa no estado em que a recebeu do locador, pelo que se afigurava de extrema relevância saber onde terminavam as obrigações deste e se iniciavam as daquele.

Para se esclarecer a situação temos que retomar o regime anterior ao CC de 1966.

No domínio do Dec. Nº 5411 de 17 de Abril de 1919, o senhorio tinha que entregar ao arrendatário o prédio arrendado em estado que permitisse o uso a que fora destinado (art.15º nº1), estando ainda obrigado a conservar o prédio nesse mesmo estado durante todo o tempo do arrendamento (art. 15º nº2). Quanto ao inquilino, o Dec. suprarreferido apenas referia que este devia restituir o prédio no fim do arrendamento (art. 22º nº5), nada mencionando acerca da obrigação de conservar o prédio no estado em que lhe foi entregue.

Perante este regime, não se colocava em questão a responsabilidade do locador quanto à realização de obras de conservação.

Posteriormente entrou em vigor o nosso CC atual, em 1967, alterando diversas disposições no que a esta matéria diz respeito:

1) A enumeração das obrigações do locador deixou de mencionar, de forma expressa como fazia o art. 15º nº2 do Dec. 5411, a obrigação de conservar o prédio no mesmo estado durante o período do arrendamento, apenas se limitando a exigir que este assegure ao locatário o gozo da coisa locada, para os fins a que esta se destina (art.1031º al.b)).

2) A obrigação de conservação do prédio objeto de arrendamento no mesmo estado em

que foi entregue surge agora no art. 1043º como sendo um dever de manutenção da coisa, imposto ao locatário.

Além da obrigação imposta pelo art.1043º do CC, outra das obrigações do arrendatário, imposta pelo art.1038º al. d) do CC é a de não fazer da coisa uma utilização imprudente. Quando falamos em utilização prudente avaliamos esta utilização de acordo com o uso que um bom pai de família faria, utilizando-se assim que se adota o modelo do homem-tipo – “*bonus pater familias*” – considerando-se a existência de culpa caso o arrendatário não empreenda as diligências que se esperem desse modelo.

Assim, nos termos do art.1043º do CC, o arrendatário tem como obrigação manter e restituir o imóvel no mesmo estado em que o recebeu, excepcionando-se daí as deteriorações realizadas que sejam inerentes a uma utilização considerada prudente e de acordo com os fins do contrato. Assim, consideram-se aqui as “*pequenas deteriorações que realizou e que se tornaram necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade*” (art.4º do RAU).

Da mesma forma, o arrendatário não pode ser responsabilizado nos casos em que a deterioração do imóvel tenha sido causada por causa que não lhe seja imputável, ou a terceiro a quem este tivesse permitido a sua utilização, segundo o disposto no art.1044º do CC. Nestes termos, é sobre o arrendatário que recai o ónus de provar que o motivo pelo qual o imóvel se deteriorou não lhe pode ser imputado (art.342 nº2 do CC). Face ao exposto, caso o arrendatário tenha feito uma utilização imprudente do imóvel, segundo os critérios do “*bonus pater familias*”, pode ser responsabilizado contratualmente pela deterioração do imóvel, segundo o art.798º do CC, encontrando-se esta responsabilidade limitada pelo objeto do contrato, neste caso, pelo imóvel dado em arrendamento.

Posto isto, alguma doutrina e jurisprudência, face às alterações legislativas, passaram a atribuir ao locatário parte da obrigação de efetuar obras de conservação no prédio arrendado.

Pinto Furtado atribuía ao arrendatário “*todas as obras correntes de conservação (desentupimento de canos, substituição destes, de lavatórios, tanques ou banheiras que inutilizem, pinturas de parede, etc)*”, reservando ao senhorio apenas “*as que não caibam em qualificações idênticas e se considerem essenciais para assegurar o gozo do arrendatário*”.²⁷

²⁷ JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, op. cit., pp.305-306.

Também a Relação de Lisboa, em 25 de Novembro de 1980, referia que “*as despesas decorrentes de conservação da coisa serão de conta do locatário; não do locador*”, determinando ainda que “*desta natureza serão certamente as deteriorações de canalização que se forem observando no andar arrendado, pelo facto da sua utilização e usura do tempo.*”²⁸

Surge então outra tese, defendida por Pereira Coelho que partia da ideia de que as obras de conservação cabem ao senhorio, entendendo que a obrigação de reparar as “*deteriorações resultantes do desgaste do tempo e inerentes a uma prudente utilização em conformidade com os fins do contrato, a que alude o art. 1043º n.º 1, (...) não está a cargo do locatário, assim como não está a cargo do senhorio, salvo até onde ficar coberta pelo seu dever de assegurar o gozo do prédio ao inquilino para os fins a que se destina (art.1031º, al.b))*”. Reafirmando esta tese encontramos o Ac. TRP de 3-2-1981 e o Ac. TRL de 12-12-85.²⁹

Entende o autor Pedro Sousa e Silva que esta desarmonia de teses parece surgir com base na posição defendida pelo Prof. Antunes Varela numa anotação publicada na Revista de Legislação e Jurisprudência³⁰ anotação essa constantemente utilizada por diversos autores e Tribunais que veio posteriormente a ser mais desenvolvida no seu “Código Civil Anotado”.

Assim, Antunes Varela defendia que “*as despesas correntes da conservação da coisa locada são da conta do locatário, obrigado como está, pelo art. 1043º, a manter e restituir a coisa no estado em que a recebeu.*” Deste texto parece resultar que a posição defendida por Antunes Varela iria no sentido da que era defendida por Pinto Furtado, no entanto, o autor acrescenta ainda que “*a manutenção está, pois, relacionada com as deteriorações provenientes do uso ou do desgaste do tempo, que não atinjam a idoneidade da coisa para o serviço a que ela se destina*”, mencionando também que “*embora o locatário não seja obrigado a fazer as reparações determinadas pelas deteriorações desta natureza, na altura em que restitua a coisa, ele não terá o direito de exigir tais reparações ao locador, se elas não couberem no dever, que este tem, de assegurar o gozo da coisa para os fins a que ela se destina*”.

Posto isto, na opinião do Prof. Antunes Varela, “*o locador é obrigado a realizar todas as reparações ou outras despesas essenciais ou indispensáveis para assegurar o gozo da coisa locada, de harmonia com o fim contratual, quer se trate de pequenas ou grandes reparações, quer a sua necessidade resulte do simples desgaste do tempo, de caso fortuito ou de facto de terceiro*”,

²⁸ Ac. do TRL de 25/11/1980, *Colectânea de Jurisprudência*, Ano VI, Tomo I, pp.146

²⁹ o Ac. do TRP de 3-2-1981 e Ac. do TRL de 12-12-85, *Colectânea de Jurisprudência*, Ano X, Tomo V, pp.106 ss

³⁰ Cfr. Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 100º, pp.374 ss

sendo que só não se encontra adstrito à obrigação de reparar “*as que não afetem, de modo essencial, o uso contratual da coisa*”, nem “*as determinadas pela aplicação da coisa a fim diferente do convencionado ou por uma utilização imprudente dela, quer por parte do locatário, quer por parte de terceiro a quem ela tenha sido facultada*”.

Ora, deste esclarecimento do autor, poderíamos retirar a tese defendida por Pereira Coelho, já aqui citada, de que existe uma série de deteriorações que não delimitam a quem cabe a sua responsabilidade, isto é, não responsabilizam nenhuma das partes. São estas “*As deteriorações provenientes do uso ou do desgaste do tempo, que não atinjam a idoneidade da coisa para o serviço a que ela se destina*”, sendo que nem aquelas que decorrem da utilização normal da coisa, nem as que são originadas pelo desgaste do tempo obrigam o locatário, no momento da restituição do imóvel. Mas apesar de o locatário não se encontrar adstrito à obrigação de realizar certas reparações, aquando da restituição do imóvel, não significa que este possa exigir a realização dessas reparações durante a vigência do contrato ao locador.

Entende Pedro Sousa e Silva que a expressão que Antunes Varela refere quando menciona que “*as despesas de conservação da coisa locada são da conta do locatário*” só pode significar que, caso o locatário pretenda realizar esse tipo de reparações tem que as fazer por conta própria, sendo que nem o locador as pode exigir, nem o locatário o pode fazer. Face a isto, não existe nenhuma ambivalência no Código, pelo que não pode existir divergência entre as teses de Pereira Coelho e de Antunes Varela.

Pereira Coelho atribui ao locador as “*deteriorações que afetem, de modo essencial, o uso contratual da coisa*”, apenas lhe sendo exigíveis as “*reparações essenciais ou indispensáveis para assegurar o gozo da coisa locada*”, acabando por dizer o mesmo que Antunes Varela quando este refere que é ao senhorio que cabe a obrigação de realizar as reparações necessárias, mas apenas essas, de forma a que o arrendatário não veja o seu gozo diminuído.

Assim, observa-se em ambas as teses uma ideia de existência de um patamar mínimo de condições de habitabilidade que o locador deveria assegurar, sendo que abaixo desse cabiam a estas reparações necessárias.³¹

Entretanto, com a entrada em vigor do RAU em 1990³², passou a distinguir-se entre obras de conservação ordinárias, extraordinárias e de beneficiação³³, sendo que se alargou a todo o

³¹Cfr. PEDRO SOUSA E SILVA, *Obras de conservação e beneficiação no arrendamento urbano*, Lisboa, Rei dos Livros, 1990, pp.17-22

³² Decreto-Lei n.º 321-B/90 de 15 de Outubro.

³³ Cfr. ASSUNÇÃO CRISTAS, “*Regime de obras e sua repercussão na renda e na manutenção do contrato de arrendamento*”, *Op. Cit.*, p.29

arrendamento urbano o normativo que procura instituir um regime estável no que diz respeito à realização de obras. Começa este então por definir, pela via positiva, obras de conservação ordinária e extraordinária e pela negativa, obras de beneficiação. Estipula o n.º1 do art. 11.º do RAU que *“Nos prédios urbanos (...) podem ter lugar obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação.”*

O n.º2 do normativo estabelece o que é entendido como sendo obras de conservação ordinária, isto é, *“são obras de conservação ordinária:*

a) a reparação e a limpeza geral do prédio e as suas dependências;

b) as obras impostas pela Administração Pública, nos termos da lei geral ou local aplicável, e que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização;

c) Em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.”

Assim, estas obras têm como objetivo manter o imóvel em bom estado de preservação e adequado aos fins estipulados no contrato de arrendamento e existentes no momento da celebração do mesmo. Este normativo do RAU era conjugado com o n.º1 do art.89.º do Dec.-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro que determinava quais as obras que deveriam ser efetuadas no imóvel a cada 8 anos, de forma a manter a edificação nas condições que existiam à data da construção, reconstrução, ampliação ou alteração do mesmo, nomeadamente obras de restauro, reparação e limpeza.³⁴

No n.º3 do art. 11.º do RAU encontramos a definição de obras de conservação extraordinária, sendo estas definidas como aquelas que *“ocasionadas por defeito de construção do prédio ou por caso fortuito ou de força maior e, em geral, as que, não sendo imputáveis a acções ou omissões ilícitas perpetradas pelo senhorio ultrapassem, no ano em que se tornam necessárias, dois terços do rendimento líquido desse mesmo ano.”*

Já o n.º4 define como obras de beneficiação todas aquelas que não são abrangidas nos números anteriores do art. 11.º.³⁵ Nestes termos, as obras de beneficiação podem ser consideradas como todas as que não se enquadram em obras de conservação ordinária nem extraordinária, ou seja, são consideradas dispensáveis para a conservação do imóvel, mas melhoram o mesmo,

³⁴ JORGE SEIA, *Arrendamento Urbano, Op. cit.*, 2002, pp.196-197

³⁵ ANTÓNIO PAIS DE SOUSA, *Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano (R.A.U)*, 4.ª edição, Carcavelos, Editora Rei dos Livros, 2001, pp. 85-86

repondo o conforto que existia aquando da celebração do contrato de arrendamento. O DL n.º 39/2001 de 9 de Fevereiro define, no seu art.2.º al.b), as obras de beneficiação como aquelas que fossem necessárias para adequar a habitação às normas aplicáveis para a concessão da licença de utilização.

Face ao RAU, Jorge Seia entende que, como já foi referido, para que o senhorio consiga assegurar o gozo do imóvel ao arrendatário em condições idênticas às existentes quando celebrou o contrato de arrendamento tem de realizar, durante todo o tempo de duração do contrato, as obras que sejam necessárias aos fins convencionados para o contrato de arrendamento. Entende o autor que as obras que ficam, nos termos supra descritos, a cargo do senhorio podem ser obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação.³⁶

Da mesma forma, o Ac. do TRP de 19/10/1993 refere que “ *Se o senhorio, perante vício da coisa locada que impeça a realização do fim a que se destina, não proceder às reparações necessárias para assegurar essa finalidade, tem o arrendatário direito de pedir indemnização pelos prejuízos sofridos com o respectivo retardamento e a eliminação do vício.*”³⁷ No entanto refere o autor que o senhorio apenas tem de realizar as obras de conservação extraordinária e de beneficiação se as leis administrativas em vigor à data permitirem essa imposição pela Câmara Municipal ou se este tiver reduzido essa obrigação a escrito no contrato de arrendamento, nos termos do art.13.º do RAU.

Em primeiro lugar, o arrendatário deve solicitar ao senhorio as reparações necessárias, na medida em que uma das obrigações impostas ao arrendatário, nos termos do art.1038.º al.h) do CC, é avisar o senhorio imediatamente sempre que saiba da existência de algum vício na coisa ou de ameaça de perigo.

Como refere o Ac. do STJ de 15/10/1996 “*l. (...) porque consta do contrato que o arrendatário não pode fazer obras no locado sem consentimento escrito do senhorio, aquele deveria ter pedido as reparações que julgasse indispensáveis em nome e na defesa da saúde pública*

³⁶JORGE SEIA, *Arrendamento Urbano, Op.Cit.*, 2002, pp.197

³⁷ Ac. do TRP de 19/10/1993, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/itp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/5c47e51bd48f21e28025686b0066758b?OpenDocument>.

Com o mesmo entendimento, o Ac. do TRL de 13/01/1994 entende que “*A reparação do telhado e do mais que se mostre necessário para impedir a infiltração no locado das águas das chuvas são obras de conservação ordinária (art.11.º n.º2 a) do RAU) da responsabilidade do senhorio, em ordem a assegurar o gozo da coisa locada para os fins a que se destina (al.b) do art.1031.º do C.C), com elas se assegurando o nível de habitabilidade que o andar tinha à data da celebração do contrato de arrendamento*”, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/itrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/7bf1d8f365a78b208025680300023678?OpenDocument>.

e conforto do consumidor. II – É obrigação do arrendatário avisar o locador imediatamente sempre que tenha conhecimento dos vícios da coisa ou saiba que a ameaça algum perigo, além de que os contratos devem ser pontualmente cumpridos. “(...)Se as obras em causa não forem urgentes e o senhorio não as realizar, o arrendatário pode, em primeiro lugar, apresentar queixa na entidade administrativa. Caso tenha apresentado queixa na Câmara Municipal competente e esta, após a realização de uma vistoria ao local, notifique o senhorio para a realização da obra em causa, este incorrerá em mora caso não as realize.”³⁸

Caso o arrendatário não preste queixa à entidade administrativa, terá que intentar ação judicial contra o senhorio pedindo a condenação deste na realização das obras em causa, seguindo-se, caso seja necessário, a execução para prestação de facto. Se o senhorio se mantiver em mora na realização das reparações que lhe cabem e estas, pela sua urgência, não forem compatíveis com as delongas do processo judicial, o arrendatário pode efetuá-las extrajudicialmente, devendo posteriormente exigir o seu reembolso.

Assim, quando a urgência não permita a dilação da realização das obras, o arrendatário pode realizá-las, tendo direito ao seu reembolso, independentemente da mora do senhorio, tendo, no entanto, que o avisar atempadamente – art.1036º do CC.

Podem ser definidas como sendo de reparação urgente obras de conservação ordinária e de conservação extraordinária, sendo que deve existir menção escrita quanto à sua realização pelo senhorio, sendo estas necessárias por uma *“(...) súbita deterioração que causa a diminuição do nível de habitabilidade, de segurança e de falta de consolidação do arrendado, que devem ser executadas com brevidade, para sua manutenção e consolidação, de modo a que a surgida deterioração não impeça o arrendatário de extrair dele, com segurança e tranquilidade, todas as utilidades cujo gozo lhe foi assegurado com o arrendamento.”* Assim, poderão ser consideradas como reparações urgentes, por exemplo, um telhado danificado por um temporal, deixando entrar água no imóvel, um rebentamento de um cano de água no interior de uma parede, entre outros.

Nestes termos, sendo considerada uma obra urgente, pode ainda distinguir-se dois tipos de situações, nos termos do art.1036º do CC:

1. Caso a urgência não permita qualquer dilação – o arrendatário pode efetuar a obra em causa, independentemente de o senhorio se encontrar em mora, tendo direito ao seu

³⁸ Ac do STJ de 15/10/1996 Processo 513/96, disponível para consulta em <https://www.stj.pt/wp-content/uploads/2018/01/sumarios-civel-1996.pdf>.

reembolso. No entanto, ao mesmo tempo que vai realizar a obra tem de avisar imediatamente o senhorio.

2. Caso a urgência não se compadeça com a delonga do procedimento judicial e o senhorio já se encontre em mora, devido a ter sido interpelado judicial ou extrajudicialmente para a realização da obra – o arrendatário pode fazer a obra extrajudicialmente, tendo posteriormente direito ao seu reembolso, podendo ainda ser compensado pelos danos que resultem da mora do senhorio, segundo o disposto no art.804º do CC. Segundo o Ac. do STJ de 27/9/1994³⁹ “ (...) o valor do reembolso deve ser tanto quanto possível real, correspondendo ao que foi desembolsado, se necessário e possível em termos de equidade, antes mesmo da hipótese de liquidação em execução de sentença.” No entanto, nestes casos, só se pode considerar a mora do senhorio após o decorrer do prazo estabelecido no art. 777º nº2 do CC.⁴⁰ Não pode ser considerado como existindo mora por parte do senhorio, no que diz respeito à obrigação que sobre este recai de realizar obras no imóvel arrendado, sem ter existido uma prévia interpelação do arrendatário para tal, nos termos do nº1 do art.805º do CC, fixando o prazo em causa e o seu decurso (art.804º nº2 do CC).⁴¹

Caso o arrendatário proceda à realização das obras, pode compensar o reembolso das mesmas com as rendas em dívida. No entanto, caso o montante da realização das obras ultrapasse o valor das rendas em dívida e o arrendatário pretender obter o reembolso de uma só vez terá que recorrer aos meios judiciais. Da mesma forma terá que agir o senhorio que tencione contestar a necessidade das obras realizadas pelo arrendatário ou o valor que este tenha descontado nas rendas.

Além disso, caso a Câmara Municipal tenha ordenado a realização das obras de conservação ou de beneficiação, nos termos do art.13º do RAU, e o senhorio se encontre em mora

³⁹ Ac. do STJ de 27/9/1994, *Colectânea de Jurisprudência do STJ*, II, 3, p.175

⁴⁰ O art.777º nº2 do CC estipula que “*Se, porém, se tornar necessário o estabelecimento de um prazo, quer pela própria natureza da prestação, quer por virtude das circunstâncias que a determinaram, quer por força dos usos, e as partes não acordarem na sua determinação, a fixação dele é deferida ao tribunal.*”

⁴¹ Neste sentido encontramos o Ac. do TRL de 24/03/1992, *Colectânea de Jurisprudência*. XVII, 2, pp.142 Com o mesmo entendimento encontramos o Ac. do TRP de 24/05/1990, *Colectânea de Jurisprudência*, XV, 3, p.199 que defende que “*I - Não havendo convenção em contrário, constitui obrigação do locador proceder à ligação de instalação de água do locado à respetiva rede de distribuição. II – Conhecendo o locatário a falta dessa ligação pelo menos desde que o locado lhe foi entregue, e tratando-se de obra essencial de carácter urgente, pode realizá-la extrajudicialmente, com direito a ser indemnizado em caso de mora do locador. III – Se o locatário interpelou o locador para a realização da obra mas não foi acordado qualquer prazo para o efeito nem foi pedido ao tribunal a sua fixação, o locador não ficou constituído em mora.*”

na sua execução e a Câmara também não as inicie (arts.14º e 15º do RAU), sendo estas consideradas obras de realização urgente e que não possam tolerar esta inatividade, o arrendatário tem a possibilidade, mais uma vez, de realizá-las extrajudicialmente, podendo exigir posteriormente o reembolso do valor despendido pelas mesmas, segundo o disposto nos arts. 16º nº4 do RAU e 1036º do CC. Pode assim concluir-se que o senhorio não tem obrigação de benfeitorizar o imóvel em comparação ao estado em que este foi entregue originalmente, fazendo com que o arrendatário possa tirar mais benefício deste.

Apesar do exposto, a mora em que o senhorio incorra na realização de obras no imóvel arrendado não constitui causa justificativa para que o arrendatário deixe de efetuar o pagamento da renda. Enquanto o arrendatário se mantiver a gozar o imóvel dado em arrendamento, a obrigação que recai sobre o senhorio de realizar obras no mesmo não pode ser considerado como correspondente da obrigação que cabe ao arrendatário de pagar as rendas pontualmente, sendo que a esta corresponde o dever do senhorio proporcionar o gozo do imóvel ao arrendatário. Refere o Prof. Vaz Serra⁴² que *“(...) a exceção supõe que a prestação exigida e a que se invoca para justificar a recusa são correlativas, recíprocas ou correspondentes: deve estar-se em face de prestação e contraprestação, pois só então, por haver interdependência, se justifica que o não cumprimento de uma se baseie a recusa da outra.”*

Sendo que na vigência do RAU as rendas podiam ser fixadas pelos contraentes livremente e atualizadas anualmente, podendo, inclusive, as obras de conservação extraordinária e de beneficiação levar à atualização (art.13º nº2 do RAU), não podendo ser imputado abuso de direito ao arrendatário que solicitasse a realização das obras. O mesmo já não se pode dizer nos casos em que o arrendatário requeria a realização das obras, não tendo providenciado previamente pela sanção dos vícios que, entretanto, apareceram.

Pode concluir-se, desde já, que quanto à realização das obras de conservação não recai qualquer dúvida que estas deviam ser realizadas pelo senhorio, encontrando-se estas enumeradas no art.11º nº2 do RAU, podendo este atualizar a renda caso pretendesse. No entanto, a atualização da renda devido às obras de conservação ordinária e que pudessem ser enquadradas na lei geral ou local necessárias para a concessão da licença de utilização e que fossem aprovadas ou forçadas pela Câmara Municipal, só poderia ser imposta aos arrendatários que se encontrassem no gozo do imóvel arrendado há 8 anos ou mais, na qualidade de arrendatário.

⁴² VAZ SERRA, *Exceção de Contrato não cumprido*, Bol.67, pp.30 cit. por. JORGE SEIA, *Arrendamento Urbano, Op.Cit.*, 2002, pp.201

Surge ainda a discussão acerca da possibilidade de estipular no contrato de arrendamento que as obras de conservação ordinária ficassem a cargo do arrendatário, ao invés do senhorio.

Para Romano Martinez,⁴³ a questão desta cláusula poder ser considerada inválida só poderia ser colocada no arrendamento habitacional. No entanto, para o autor, mesmo neste tipo de arrendamento tal cláusula não deve ser considerada nula, na medida em que não vai contra nenhuma disposição legal e nem ofende princípios fundamentais do regime do arrendamento habitacional.

Para Jorge Seia tal aceção já não é tão clara, considerando o autor que no âmbito do arrendamento habitacional não pode ser estipulado que as obras de conservação ordinária fiquem a cargo do arrendatário, na medida em que o art. 12º do RAU determina que estas ficam a cargo do senhorio, o art. 13º também imputa ao senhorio a obrigação da realização das obras de conservação extraordinária e de beneficiação, quando sejam determinadas pela Câmara Municipal competente ou quando exista acordo escrito e o art.40º que, do mesmo modo, estipula que as obras de conservação ordinária, de conservação extraordinária e de beneficiação dos prédios arrendados para habitação não cabem nas obrigações do arrendatário.

Também o art.1030º do CC continua a definir que “os encargos da coisa locada, sem embargo da estipulação em contrário, recaem sobre o locador, a não ser que a lei os imponha ao locatário.”⁴⁴

Enquanto o RAU distinguia entre estes três tipos de obras, o NRAU apenas distingue entre obras de conservação ordinárias e extraordinárias. No entanto, a mudança não foi assim tão grande, sendo que na verdade o RAU já fazia corresponder ao mesmo regime as obras de conservação extraordinária e as de beneficiação, pelo que a distinção acabava por ser inútil.

No RAU as obras de conservação ordinária encontravam-se a cargo do senhorio, estipulando o art. 12º deste diploma que “*As obras de conservação ordinária estão a cargo do senhorio (...)*”

No entendimento de Pires de Lima e Antunes Varela, o RAU acolheu o princípio de que as obras de conservação ordinária se encontravam sob a responsabilidade do senhorio, coadunando-se esta solução com aquilo que se encontra estabelecido no art.1031º do CC, encontrando-se, no entanto, estipulado no art. 12º do RAU que seria obrigação do arrendatário, na data de término do contrato, ter efetuado as deteriorações causadas pelo uso imprudente o imóvel ou por causa

⁴³ ROMANO MARTINEZ, *Direito das Obrigações*, 2ª edição, p.257 cit.por JORGE SEIA, *Arrendamento Urbano, Op.Cit.*, 2002., p.204

⁴⁴ JORGE SEIA, *Arrendamento Urbano, Op. cit.*, 2002, pp.196

que lhe fosse imputável. Assim, entendem os autores que o legislador estabeleceu uma solução justa, obrigando o senhorio a efetuar as obras de conservação ordinária que fossem necessárias durante a vigência do contrato, desobrigando-o, por outro lado, da realização de obras que fossem necessárias quando estas resultassem de ação ou omissão do arrendatário, familiares deste, hóspedes ou comissários.⁴⁵

Já o art. 1074º do CC, atualmente, determina que “*Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário.*” Pode assim afirmar-se que existiu uma mudança importante entre o RAU e o NRAU, no que diz respeito à obrigação de realização de obras pelo senhorio, sendo que no NRAU o senhorio se encontra adstrito à responsabilidade de realizar a generalidade de obras no imóvel objeto do contrato de arrendamento. Estipula o art. 1074º do CC que “*Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário.*”

O art. 1074º do CC teve a sua origem no art. 1606º do Código de Seabra, que estabelecia que “*O senhorio é obrigado: 1º A entregar ao arrendatário o prédio arrendado com as suas pertenças, e em estado de prestar o uso para que foi destinado; 2º A conservar a coisa arrendada no mesmo estado durante o arrendamento; 3º A não estorvar, nem embaraçar por qualquer forma o uso da coisa arrendada, a não ser por causa de reparos urgentes e indispensáveis; neste caso, porém, poderá o arrendatário exigir indemnização do prejuízo que padecer por não poder servir-se da coisa, como era direito seu; (...)*”

Também o art. 1066º nº2 do Código de Seabra, conjugado com o art. 15º do Decreto 5:411 de 17 de Abril de 1919, instituiu a obrigação do senhorio conservar o prédio objeto de arrendamento, sendo que se considerava que este estado seria aquele que era adequado a permitir a prossecução dos fins para os quais o contrato determinava, à data da sua celebração. No entendimento do autor, a conservação era caracterizada como uma obrigação contínua ou sucessiva, que se prolongava desde o momento da celebração do contrato até à data da extinção do mesmo, da qual resultava o dever de realizar as obras que se configurassem como necessárias a assegurar a manutenção do prédio, como também as obras que permitam a criação de condições para que este sirva o fim a que era destinado. Apesar disso, o senhorio não se encontrava obrigado a melhorar o prédio em causa. Cunha Gonçalves defende que a obrigação do senhorio apenas era supletiva, nada contrariando que as partes atribuíssem ao arrendatário a

⁴⁵ JORGE SEIA, *Arrendamento Urbano, Op.Cit.,2002, pp.207.*

obrigação de realizar as obras necessárias a assegurar a manutenção do prédio. Nos casos de incumprimento por parte do senhorio, o art. 1611º do Código de Seabra e o art. 17º do Decreto 5:411 permitiam ao arrendatário rescindir o contrato, podendo este ainda exigir perdas e danos, ou até mandar fazer reparos, por conta do senhorio, nos termos do art. 911º do CPC em vigor na altura. O art. 17º do Decreto supramencionado estipulava ainda a obrigação de o senhorio realizar o pagamento ao arrendatário das benfeitorias necessárias e úteis que este realizasse no prédio. Se essas obras tivessem sido autorizadas por escrito pelo senhorio, cabia ao arrendatário o direito de retenção (apesar de que à data este direito possuía carácter meramente obrigacional, só podendo ser invocado contra o senhorio), *“até haver a importância provada das ditas reparações.”*

O RNAU de 2004 acolheu um conceito diferente, propondo regras mais abrangentes, sendo que o art. 1069º do CC dispunha o seguinte: *“1. Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário. 2. O arrendatário apenas poderá executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio. 3. Exceptua-se ao disposto no número anterior, a hipótese de obras urgentes, destinadas a prevenir danos iminentes ou maiores danos, com pronta comunicação ao senhorio.”*

O NRAU de 2006 voltou a introduzir no CC um normativo relativamente ao arrendamento urbano: o art. 1074º. Nos primeiros três números, assumindo aquilo que havia sido acolhido pelo RAU, alterando apenas o seu nº3. O art. 1074º adverte aquilo que era disposto no RAU, ou seja, em que este estabelecia que o senhorio apenas se encontrava adstrito à realização das obras de conservação ordinário, apenas sendo este obrigado a realizar as obras de conservação extraordinária ou de beneficiação quando tal fosse ordenado pela Câmara Municipal (art. 13º do RAU).

Assim, segundo o que era estabelecido no RAU, as obras de conservação extraordinária e de beneficiação que recaiam sobre a responsabilidade do senhorio seriam:

- a) as que este realizasse de forma voluntária, não tendo a possibilidade de aumentar a renda pela sua realização;
- b) se estas fossem realizadas mediante acordo escrito com o arrendatário, podendo obter, deste modo, um aumento da renda (art. 39º do RAU);
- c) se as obras fossem determinadas ou aprovadas pela Câmara Municipal e o senhorio as realizasse, podendo obter o aumento da renda (ar. 38º do RAU).

Nos casos em que o senhorio, após ser obrigado pela Câmara Municipal, não realizasse as obras de conservação extraordinária e de beneficiação, nos termos do art. 15º do RAU e do art. 91º do DL nº 555/99, poderiam acontecer as seguintes situações:

1. As obras eram realizadas pela Câmara Municipal – nestes casos, o pagamento das obras deveria ser feito através do recebimento do valor das rendas, durante o tempo que se demonstrasse necessário até se concretizar o reembolso integral das despesas efetuadas e dos juros, acrescidos de 10% que eram destinados a encargos gerais de administração, sendo que o arrendatário era notificado para depositarem o montante das rendas à ordem da Câmara Municipal, nos termos do art. 23º do RAU – art.15º nº 3 e 4 do RAU. O senhorio encontrava-se em mora quando se encontrasse expirado o prazo que lhe foi dado pela Câmara Municipal, através de notificação camarária, e este nada fizesse.

2. As obras eram realizadas pelo arrendatário, caso a Câmara Municipal não as iniciasse no prazo de 120 dias a contar da receção do requerimento apresentado por ele (art.16º do RAU). Assim, enquanto o senhorio não estiver totalmente reembolsado pelas despesas que efetuou e dos juros, acrescidos de 10% de despesas administrativas, apenas se encontra sob a obrigação de efetuar o pagamento de 30% do montante da renda vigente à data da notificação da Câmara Municipal para realização das referidas obras – art.18º do RAU. Nos casos em que o arrendatário custeie as obras do seu bolso não pode existir atualização da renda como dispunha o art. 38º do RAU, visto que não existia um investimento do senhorio, exceto nos casos em que tal seja convencionado pelas partes.

Aquando da notificação ao senhorio para que este efetuasse as obras, estas deviam ser enumeradas de forma detalhada (art.13º do RAU), devendo ser fixado um prazo para que fossem executadas (art.91º ex vi art.89º do DL nº 555/99). Da deliberação de realização das obras impostas pela Câmara Municipal o senhorio podia recorrer contenciosamente para o tribunal Administrativo de Círculo (art. 51º nº1 al.c) do DL nº 129/84 de 27 de Abril), seguindo-se os devidos termos processuais.

Como já foi referido, nos casos em que o senhorio não realizasse as reparações e estas fossem de tal forma urgentes que não se compadescessem com a inércia deste, o arrendatário

poderia realizá-las extrajudicialmente, tendo posteriormente direito ao seu reembolso, nos termos do art. 1036º do CC.

Quando recaísse sobre o senhorio a obrigação de realizar as obras no prédio arrendado caberia a este garantir uma habitação alternativa idêntica ao imóvel arrendado enquanto as obras fossem realizadas e este tivesse que estar ausente da casa, na medida em que o contrato de arrendamento continuava a vigorar.⁴⁶

No NRAU, atualmente, o art. 1074º nº1 CC faz recair sobre o senhorio a obrigação de realizar **todas (negrito e sublinhado nosso)** as obras, tenham estas natureza de conservação ordinária ou extraordinária, sendo tal imperatividade justificada pela obrigação que recai sobre o senhorio de assegurar o gozo do imóvel, como dispõe o art. 1031º al.b do CC). Encontramos esta posição desenvolvida no RJOPA, que foi aprovado pelo DL 157/2006 de 8 de Agosto, tendo sido posteriormente alterado e republicado pela Lei nº 30/2012 de 14 de Agosto e mais recentemente pelas Lei nº79/2014 de 19 de Dezembro, pela Lei nº42/2017 de 14 de Junho e Lei nº 42/2017 de 14 de Junho.

Existem ainda outras disposições no CC que intensificam a obrigação que pende sobre o senhorio de realizar as obras necessárias a assegurar a manutenção do imóvel objeto do contrato de arrendamento. Pode destacar-se o art. 492º do CC que estabelece que *“1. O proprietário ou possuidor de edifício ou outra obra que ruir, no todo ou em parte, por vício de construção ou defeito de conservação, responde pelos danos causados, salvo se provar que não houve culpa da sua parte ou que, mesmo com a diligência devida, se não teriam evitado os danos”*, ou seja, determina um dever especial para o proprietário ou possuidor, devendo este tomar os cuidados necessários conducentes à manutenção dos edifícios ou de outras obras.

Neste sentido, encontramos o Acórdão do TRC de 9 de Novembro de 2005 que afirma que *“Face à presunção de culpa prevista naquele artº 492º, é o responsável pela construção ou conservação que deve genericamente demonstrar que não foi por culpa sua que ocorreu a ruína do edifício ou obra – nomeadamente pela prova da ausência de vícios de construção ou defeitos de conservação – ou que os danos continuariam a verificar-se, ainda que não houvesse culpa sua, uma vez que, salvo no caso de fenómenos extraordinários, como os terremotos, a ruína de um edifício ou obra é um facto quer indicia, só por si, o incumprimento de deveres relativos à sua*

⁴⁶ JORGE SEIA, *Arrendamento Urbano, Op.Cit.*, 2002, pp. 210

*construção ou conservação, não se justificando, por isso, que recaia sobre o lesado o ónus suplementar de demonstrar a forma como ocorreu esse incumprimento.*⁴⁷

Também o RJUE (Regime Jurídico da Edificação e Urbanização), aprovado pelo DL 555/1999 de 16 de Dezembro impõe, no seu art. 89º que *“As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético”*⁴⁸

Este tipo de obras acaba por ser considerado como obras de conservação ordinária, na medida em que apenas são essenciais se estiver em causa a supressão de deficiências no prédio arrendado. Este tipo de obras pode ainda ser ordenado pela Câmara Municipal, nos termos do art. 89º n.º2 do RJUE. As Câmaras Municipais podem determinar que sejam realizadas obras de forma a corrigir más condições de segurança ou de salubridade, podendo ainda determinar a realização de obras pequenas de reparação sanitária, nomeadamente as resultantes de ruturas, obstruções, quer se devam a canalizações interiores e exteriores de águas e esgotos quer as que se devam a deficiências das coberturas e mau estado das fossas.⁴⁹ A obrigação de assegurar a manutenção do prédio por parte do senhorio surge ainda noutros diplomas: o art. 5º n.º4 do DL 13/71 de 23 de Janeiro estipula que *“os edifícios e vedações de terrenos confinantes com a zona da estrada devem manter-se com bom aspecto e perfeito estado de conservação”*, sendo que surge também, neste sentido, o art. 74º do Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais (aprovado pela Lei 2110 de 19 de Agosto de 1961) que determina que *“As câmaras municipais poderão intimar os proprietários ou usufrutuários dos edifícios ou vedações confinantes com as vias municipais que se apresentem com mau aspecto, em virtude de deficiente conservação ou imperfeita construção, a executarem, no prazo que lhes for fixado, de harmonia com a natureza da obra a realizar, as beneficiações, reparações ou limpezas necessárias”*. É demonstrada ainda na Lei de bases do património cultural (aprovada pela Lei 107/2001 de 8 de Setembro), no seu art. 21º n.º1 al.b), esta imposição de realização de obras e manutenção ao senhorio, na medida em que impõe *“ao proprietário, possuidor e demais titulares de direitos reais*

⁴⁷ Neste sentido ver o Ac. do TRC de 09 de Novembro de 2005 Processo 2456/05, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/itrc.nsf/0/b2e3cef9a0e027ee802570c30052ab51?OpenDocument>

⁴⁸ Art. 89º do RJUE

⁴⁹ JORGE SEIA, *Arrendamento Urbano, Op. cit.*, 2002, p.197

sobre bens (...) dever de conservar, cuidar e proteger devidamente o bem, de forma a assegurar a sua integridade e a evitar a sua perda, destruição ou deterioração.”⁵⁰

⁵⁰ ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Coimbra, Almedina, 2014, pp. 176-186

1.2. Direito de fazer obras

1.2.1. Denúncia/Suspensão do contrato para realização de obra de remodelação ou restauro profundo

O art. 1038º al.e) do CC afirma que uma das obrigações do locatário consiste em “*tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública*”.

A deterioração dos edifícios arrendados, com agravo especial naqueles que possuem contratos considerados muito antigos, tem vindo a ser um facto com proporções cada vez mais preocupantes. De forma a encontrar-se uma solução para este problema surgiu o RJOPA, sendo que disciplina as obras realizadas em imóveis arrendados, nomeadamente aquelas que são realizadas por iniciativa do senhorio, prevendo a suspensão do contrato de arrendamento ou a sua denúncia, no art. 1º nº1 al.a), referindo que:

“ 1 - O presente decreto-lei aprova o regime jurídico aplicável: a) *À denúncia do contrato para demolição ou para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 11 do artigo 1103.º do Código Civil.*”

O art. 1101º do CC estipula também que “*O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes: b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado,*”, surgindo, no mesmo sentido, o art. 1103º nº11 do CC que estipula que “*A denúncia do contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos é objeto de legislação especial.*”⁵¹

Sendo assim, naquilo que diz respeito à denúncia do contrato de arrendamento com o fundamento na demolição do prédio ou realização de obra de remodelação ou de restauro profundos, tem a sua base na reforma do arrendamento de 2006 (art.1101º al.b) do CC), sendo que o seu antecedente normativo recai no art. 69º nº1 als.c) e d) do RAU, com o aditamento que lhe foi dado pelo DL nº329-B/2000 de 22 de Dezembro, que estipulava o seguinte :

“ 1 – O senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo da sua renovação nos casos seguintes: c) *Quando se proponha ampliar o prédio ou nele construir novos edifícios por forma a aumentar o número de locais arrendáveis e disponha do respetivo projeto de arquitetura, aprovado pela câmara municipal;* d) *Quando o prédio esteja degradado e não se mostre*

⁵¹ ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas, Op. Cit.*, p.186

aconselhável, sob o aspeto técnico ou económico, a respetiva beneficiação ou reparação e esteja aprovado pela câmara municipal o respetivo projeto de arquitectura.”⁵²

Também o autor Januário Gomes entende que a norma do art.1101º al.b) do CC, existente no NRAU, foi originada pelo art.1096º nº1 do CC, apesar de não existir uma “correspondência plena”. Entende o autor que, pode considerar-se como existindo um antecedente deste normativo nas Ordenações Afonsinas (Livro IV, Título LXXVIII), que permitia ao senhorio “*lançar fora o alugador, durante o tempo do aluguer*”, quando “*o Senhor da cafa a quer renovar, ou reparar d’alguns adubios, que lhe foram neceffarios, os quaees se nom poderiam fazer rozoadamente, morando o dito alugador em ella.*”

Antes de mais, cumpre determinar o conceito de denúncia no contrato de arrendamento. A denúncia é um modo de cessação que consiste na desvinculação unilateral de um contrato de arrendamento com duração indeterminada. Como dispõe o art. 1099º do CC, os contratos de arrendamento podem ser denunciados pelo senhorio ou pelo arrendatário, através de comunicação à outra parte, devendo ser respeitada a antecedência prevista no art.1100º do CC (caso o denunciante seja o arrendatário) e no art.1101º (nos casos em que o senhorio é o denunciante). Nas situações em que o arrendatário pretende desvincular-se do contrato, pode este fazê-lo, sem qualquer motivo, tendo que respeitar um aviso prévio. Todos os regimes que regulam o arrendamento urbano sempre visaram uma proteção alargada do arrendatário, sendo que a denúncia do contrato de arrendamento, por parte deste, nunca causou grandes problemas. Já naquilo que diz respeito aos casos em que é o senhorio que se pretende desvincular, existem dois tipos de denúncia: a denúncia motivada ou justificada e a denúncia imotivada (também denominada como desvinculação *ad nutum*).⁵³

A denúncia motivada tem que ser originada por uma das causas estipuladas no art. 1101º do CC, sendo estas:

“a) denúncia para habitação própria do senhorio ou dos seus descendentes, a qual depende dos requisitos enunciados no art.1102º; b) denúncia para demolição ou realização de

⁵² Art.69º nº1 al.c) e d) do RAU, com a redação que lhe foi dada pelo DL 329-B/2000 de 22 de Dezembro.

⁵³ A denominação de denúncia justificada tem sido objeto de críticas, na medida em que, constando da lista de causas de extinção de negócio jurídico fixado pela doutrina portuguesa, diz respeito, na realidade, a uma forma de resolução, fundamentada numa permissão legal, sendo que só é possível nos contratos de arrendamento urbano com duração indeterminada - JANUÁRIO GOMES, *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento. Considerações Gerais*, O Direito, 2011, I, pp.18-20 cit. por JOÃO ESPÍRITO SANTO, *A cessação do contrato de arrendamento por denúncia justificada*, Congresso Intensivo de Arrendamento, pp.1246

obra de remodelação ou restauro profundos, a qual, por sua vez, depende dos requisitos enunciados no art.1103º nº2 ss”.

Como determina o Acórdão do TRC de 18-11-2014 “*Com a entrada em vigor da Lei n. 6/2006, aquele contrato passou a estar submetido ao regime dos contratos de duração indeterminada, pelo que o modo de extinção que lhe corresponde é a denúncia e não a oposição à renovação (...) No caso concreto (e não existindo qualquer fundamento para a resolução do contrato) o único meio que o locador pode usar para extinguir o contrato por ato de vontade unilateral é a denúncia, prevista no art. 1101º e seguintes. Aí se preveem duas hipóteses de denúncia fundamentada - alíneas a) e b) - e uma hipótese de denúncia livre (com pré-aviso de 5 anos) - alínea c) (...) Encontrando-se, assim, excluída a hipótese de denúncia livre, no caso concreto o senhorio apenas poderia denunciar o arrendamento caso se verificasse alguma das hipóteses previstas nas alíneas a) e b) do art.1101º (necessidade do imóvel para habitação; demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos).”⁵⁴*

Antes da Lei nº 30/2012, o art. 4º nºs 2 e 3 do RJOPA qualificava as obras de remodelação ou de restauro profundo como sendo estruturais ou não estruturais, sendo consideradas estruturais aquelas que criassem uma distribuição de fogos sem correspondência ou equivalência com a distribuição anterior e consideradas não estruturais todas aquelas que não se enquadrassem com a definição anterior. Neste regime a denúncia era considerada excepcional, isto é, só seria possível denunciar o contrato de arrendamento se as obras fossem caracterizadas como sendo estruturais e não se previsse, após a realização das mesmas, a existência de local com características similares às do imóvel arrendado, devendo estes dois requisitos ser cumulados. Entendia-se serem características idênticas aquelas que tivessem a mesma dimensão e a mesma tipologia.⁵⁵ Com a entrada em vigor desta Lei nº 30/2012, o disposto nestes números do normativo foi revogado.

Atualmente, naquilo que diz respeito à determinação daquilo que são consideradas *obras de remodelação ou de restauro* do locado, que surgem, tal como a *demolição*, no art. 1101º al.b) do CC, este normativo não é claro quanto a permitir saber se a expressão “*(...) que obriguem à desocupação do locado*” se refere apenas às obras de restauro ou também às de remodelação.

⁵⁴ Ac. do TRC de 18-11-2014 Processo 4172/11.0TJCBR.C1, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/106f6716268dfb4480257da100405b0c?OpenDocument>

⁵⁵ Cfr. ASSUNÇÃO CRISTAS, *Regime de obras e sua repercussão na renda e na manutenção do contrato de arrendamento*, Op. Cit., pp.31

No entanto, quanto ao uso da expressão *profundos* no plural, demonstra que ambas podem ser qualificadas como profundos.

Com o auxílio do art. 4º nº1 do RJOPA, pode afirmar-se que só são consideradas como obras de *remodelação ou restauro profundos* as obras que, para que possam ser realizadas, obriguem à desocupação do locado, podendo constituir causa de denúncia pelo senhorio.⁵⁶ Com a alteração do art.4º limitou-se a aceção de “*obras de remodelação ou restauro profundos*” que permitam a denúncia do contrato para realização de obras. Encontram-se agora excetuadas as obras que não sejam sujeitas a controlo prévio, licenciamento ou comunicação prévia junto da entidade camarária.

Posto isto, com a alteração legislativa deixa de se poder efetuar a denúncia de contratos de arrendamento para a realização de alguns tipos de obras, tais como “*obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas*”, bem como todas aquelas que se encontram dispensadas de controlo prévio da Câmara. O art.4º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (DL nº555/99 de 16 de Dezembro) determina quais são as operações urbanísticas que estão dependentes de licenciamento, comunicação prévia ou comunicação. O art.6º do RJUE prevê, da mesma forma, as obras que se encontram isentas de controlo prévio, nomeadamente: “*a) as obras de conservação; b) as obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas; c) as obras de escassa relevância urbanística; d) os destaques referidos nos n.ºs 4 e 5 do presente artigo.*” Entre outras obras mencionadas no art.6º-A, consideram-se como obras de escassa relevância urbanística aquelas que sejam qualificadas como tal em regulamento municipal, ou seja, cada município tem arbitrariedade para determinar quais as obras e os critérios que devem encontrar-se dependentes de controlo prévio camarário.

Quanto aos requisitos necessários para efetuar a denúncia, com fundamento na realização de obra de remodelação ou restauro profundos, na regulação comum do arrendamento não existe nenhuma norma específica que regule os requisitos substantivos da denúncia. No entanto, com a entrada em vigor da Lei nº79/2014 (RJOPA), foi alterado o art.1103º do CC que, em conjunto com o DI nº157/2006 (alterado pela Lei nº30/2012 de 14 de Agosto), estabelece que, para a

⁵⁶ Cit. por JOÃO ESPÍRITO SANTO, *A cessação do contrato de arrendamento por denúncia justificada*, Op. Cit., pp.1253

denúncia motivada de contrato de arrendamento com fundamento na realização de obra de remodelação ou restauro profundos, é necessário juntar à comunicação, sob pena de ineficácia:

1) O comprovativo de entrada, junto das entidades competentes, do procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado;

2) Termo de responsabilidade assinado pelo técnico autor do projeto, estando este legalmente habilitado, em que este ateste que a operação urbanística reúne todos os pressupostos legais de uma obra de demolição ou de uma obra de remodelação ou restauro profundos e as razões que obrigam à desocupação do locado.

Na redação anterior, a denúncia poderia ser efetivada quer a obra estivesse sujeita a controlo prévio, quer não estivesse. Caso não estivesse, o senhorio tinha que juntar à sua comunicação o “*descritivo da operação urbanística a efetuar no locado, indicando que a operação urbanística está isenta de controlo prévio e as razões pelas quais a mesma obriga à desocupação do locado*”. Com a alteração da Lei nº79/2014, deixa de ser possível a denúncia do contrato de arrendamento se não existir um controlo prévio.

Posto isto, o senhorio tem ainda de juntar documentos que confirmem a denúncia, sob pena de ineficácia, sendo estes:

- alvará de licença de obras ou título que prove a comunicação prévia;

- documento (certidão camarária) que ateste que a operação urbanística constitui obra de demolição ou de remodelação ou restauro profundos que obrigue a desocupar o imóvel arrendado, se tal não estiver expresso no documento supramencionado.

Quanto à possibilidade de denúncia para “demolição”, também prevista no art.1101º al.b) do CC, é de destacar também a alteração prevista no art.7º do RJOPA. Antes da entrada em vigor deste regime, caso o senhorio pretendesse denunciar o contrato de arrendamento para demolir o imóvel arrendado, teria que proceder ao realojamento do arrendatário ou indemnizá-lo, sendo o cálculo realizado de acordo com o estipulado no art.6º do RJOPA, ficando dispensado de o fazer apenas nos casos previstos no antigo nº2, ou seja, “a) se a

demolição fosse ordenada nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação ou do regime jurídico da reabilitação urbana; b) se fosse necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo município; c) se resultasse de plano de pormenor de reabilitação urbana". Apesar destas exceções, haveria sempre aplicação do regime da responsabilidade civil nos casos em que a demolição fosse originada a ação ou omissão culposa do proprietário ou terceiro. O art.7º do RJOPA, com as suas alterações, estabelece as mesmas circunstâncias para a possibilidade de locado, sendo que a única diferença é que no regime anterior existia a possibilidade de, além do elencado, a denúncia continuava a ser possível, sendo estabelecidas, no entanto, regras relativas ao realojamento e à indemnização do senhorio ao arrendatário. No regime atual, a denúncia para demolição só pode existir nos casos previstos no art.7º, tendo o senhorio que indemnizar o arrendatário, nos termos do art.6º, que não foi alterado. Mais uma vez, o senhorio só se encontra ilibado de suportar essa indemnização nos casos em que a necessidade de demolição não resulte de qualquer ação ou omissão da parte dele.⁵⁷

Sendo assim, nos termos do art.6º nº1 do RJOPA, com as alterações introduzidas pela Lei nº43/2017 de 14 de Junho e do art.1103º nº6 do CC, quando o senhorio pretende denunciar o contrato de arrendamento fica pendente de uma obrigação alternativa: 1) ao pagamento de uma indemnização correspondente a 2 anos de renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado; ou 2) a garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a 3 anos.

No entanto, a escolha por uma dessas opções é feita através de acordo entre o arrendatário e o senhorio, como dispõem os arts.1103º nº7 do CC e 6º nº1 do RJOPA. Caso as partes não se entendam, o art.1103º nº 7 e nº6 al.a) estipula que o senhorio deve pagar uma indemnização correspondente a 2 anos de renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado.

Antes da entrada em vigor da Lei nº 31/2012 (NRAU), o critério de fixação da indemnização que cabe ao senhorio abrangia "*(...) todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo (...) ser inferior (...) a dois anos de renda*", encontrando-se previsto no art.1103º nº3 al.a) do CC na redação da lei nº 6/2006 e no art.6º do RJOPA. Com a reforma de 2006 passou a ser um cálculo "puramente aritmético, não

⁵⁷ ISABEL MENÉRES CAMPOS, *O regime das obras em prédios arrendados e as alterações da Lei nº79/2014, de 19 de Dezembro*, Temas de Direito Privado, Número 1, Braga, 2015, pp.126-129

dependendo de concretizações valorativas, como ocorreria no caso dos danos não patrimoniais (art.496º nº4 1ª parte do CC)”.

Quanto à possibilidade de realojamento do arrendatário, esta opção só é escolhida convencionalmente, sendo que quando ocorre estipula o art.6º nº3 do RJOPA que deve ser feito em condições análogas às que o arrendatário já detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos. O art.6º nº4 do RJOPA discrimina aquilo que são consideradas “*condições análogas*”, sendo considerado como “(...) *relojamento em condições análogas quanto ao local o realojamento do arrendatário na área da mesma freguesia ou de freguesia limítrofe, em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário.*” O nº5 do mesmo normativo determina o alojamento que é considerado como sendo adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário.

Por último, existindo denúncia por parte do senhorio, nos termos do art.1101º al.b) do CC, as obras de remodelação ou restauro profundos devem ser iniciadas no prazo de 6 meses contados desde a data da desocupação do locado, sendo que se tal não ocorrer dentro desse prazo o senhorio fica na obrigação de pagar uma indemnização no montante equivalente a 10 anos de renda ao arrendatário, segundo disposto no art.1103º nº9 do CC.⁵⁸

⁵⁸ JOÃO ESPÍRITO SANTO, *A cessação do contrato de arrendamento por denúncia justificada, Op. Cit.*, pp.1253-1256

2. QUANTO AO ARRENDATÁRIO

2.1. Direito de realizar obras

O art. 1902º do CC na versão do Decreto-Lei nº 47344/66 de 25 de Novembro estabelecia que “*É lícito ao inquilino realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado, quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade; mas deve repará-las antes da restituição do prédio, salvo estipulação em contrário*”. Ou seja, como já foi aqui referido, não existindo uma diminuição significativa do nível de habitabilidade, não tem o inquilino o direito de exigir reparações por parte do senhorio, podendo, no entanto, realizá-las, sem direito ao seu reembolso.

O locatário, que teria que manter e restituir o imóvel no estado em que lhe havia sido entregue, salvo as deteriorações inerentes a uma utilização prudente de acordo com os fins do contrato (art.1043º nº1), tinha a seu cargo as reparações que excediam qualquer uma destas hipóteses.

Ao arrendatário também cabe o direito de realizar obras no imóvel arrendado, nas seguintes situações:

- 1) Quando tal conste do contrato de arrendamento;
- 2) Quando tenha autorização para tal, por escrito, pelo senhorio (art. 1074º nº1 do CC);
- 3) Quando a obra seja urgente;
- 4) Quando o senhorio se encontre em mora quanto à obrigação que lhe cabe de realizar determinada obra e a sua urgência não permita esperar pela decisão judicial (art.1036º do CC).

2.1.1. Resolução do contrato

Algumas dessas deteriorações eram consideradas ilícitas e permitiam ao senhorio obter a resolução do contrato, segundo o estabelecido no art. 1093 ° al.d) do CC (versão DL n° 47344/66 de 25 de Novembro). Nesses casos era da competência do juiz decidir, de acordo com o caso em concreto, se a deterioração realizada pelo locatário era considerada considerável ou não, se a obra efetuada no imóvel sem autorização do senhorio alterou substancialmente a estrutura do prédio ou a sua disposição interna, devendo assim decidir se deveria ser decretado o despejo, com base nesses fundamentos.

Dispunha o art. 64° n°1 al.d) do RAU que o senhorio tinha a possibilidade de resolver o contrato nas situações em que o arrendatário efetuasse “ *no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar atos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos artigos 1043° do Código Civil ou do art. 4° do RAU*”. Incluíam-se aqui quer as obras exteriores e que alterassem a estrutura externa do prédio quer fossem interiores e alterassem a disposição interna das divisões, bem como aquelas que fossem consideradas deteriorações consideráveis.

Nestes termos, a doutrina tem vindo a debruçar-se acerca do que pode entender-se pela expressão “estrutura externa”, questionando-se se pode esta ser reconduzida ao sentido técnico da construção civil ou apenas à interpretação mais comum da composição material do prédio.

Na opinião de Pinto Furtado é este o entendimento mais assertivo, considerando que o art.64° n°1 do RAU, quando se referia a estrutura externa pretendia referir-se às paredes exteriores do prédio. Assim, antes de mais, defende o autor que aquando da celebração do contrato de arrendamento o arrendatário adquire um direito de uso, que se encontra limitado ao fim designado contratualmente. Além disso, dentro do fim, tem o arrendatário que agir de acordo com o critério do bom pai de família, na medida que deve entregar o imóvel “no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato”, segundo o disposto no art.1043° do CC. Seguindo o pensamento do autor, as deteriorações excedem, logicamente, os limites da prudente utilização do imóvel.⁵⁹

No entendimento de António Pais de Sousa, o simples facto de o arrendatário realizar obras ou deteriorações não autorizadas não é suficiente para existir resolução do contrato e

⁵⁹ JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano, Op.Cit.*, 2001, pp.795

despejo, sendo necessário que elas alterem substancialmente a estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões. Assim, é necessário que “elas modifiquem fundamentalmente as linhas exteriores do prédio, de tal modo que ele passe a ter outra configuração, em suma, que externamente pareça outro. Ou ainda que, em resultado das referidas obras, a disposição interna das divisões seja profundamente transformada”.⁶⁰

Neste sentido encontramos o Ac. do TRL de 18/03/1993 que refere que *“apesar de o gozo temporário da coisa estar entregue ao arrendatário, o “monopólio” da faculdade de transformações permanece nas mãos do proprietário, que, normalmente, é o locador. Donde resulta que o fim visado pelo legislador foi impedir que o arrendatário se arrogasse poderes que cabem exclusivamente ao proprietário e que a lei não permite que sejam exercidos por outrem, sancionando a correspondente atuação com a resolução do contrato”*.⁶¹

Ora, acerca deste tema, o Dr. Rabindranath Capelo de Sousa afirma que *“(..) a al.d) do n.º1 art. 1093.º do Código Civil estabelece duas causas autónomas de resolução pelo senhorio dos contratos de arrendamento de prédios urbanos e de prédios rústicos não rurais, uma, quando o arrendatário “fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões”, outra, quando o arrendatário “praticar quaisquer actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos ars. 1043.º ou 1092.º”*. A redação destas duas causas de resolução também constava do art. 1093.º do Projeto do Código Civil e do art. 1093.º do Anteprojeto, bem como do anteprojeto de Galvão Telles.

Em primeiro lugar, entendia o autor que a 1ª parte da al.d) do n.º1 do art.1093.º do CC, admitindo a resolução do contrato quando o locatário realizasse no prédio, sem consentimento escrito do locador, obras que alterassem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, colocava a questão de determinar o que se poderia entender por “prédio” para definir corretamente o tipo de obras que pudessem originar o despejo. Posto isto, entendia o Dr. Rabindranath Capelo de Sousa que teríamos que começar por procurar na inserção sistemática do art. 1093.º na secção VIII (Arrendamento de prédios urbanos e arrendamento de prédios rústicos não abrangidos na secção precedente) do capítulo acerca da “Locação” do CC. Ora, sendo assim só poderá tratar-se de um prédio urbano arrendado ou de um prédio rústico para fins não rurais. Apesar de se tratar de um prédio urbano tem que atender-se que este pode

⁶⁰ ANTÓNIO PAIS DE SOUSA, *Extinção do Arrendamento Urbano- Fundamentos. Meios processuais*, Almedina, Coimbra, 1980, pp. P.208-209

⁶¹ Revista *O DIREITO*, N.º125, 1993, III-IV, p.321 ss

abranger, segundo o disposto no art. 204º do CC, não só o “*edifício incorporado no solo*”, mas também “*os terrenos que lhe sirvam de logradouro*”. Tem que se respeitar assim a “*unidade locativa*”. Assim, na interpretação da al. d) do nº1 do art.1093º deveria partir-se do tipo de prédio arrendado (urbano, com ou sem terrenos de logradouro, ou rústico, com ou sem construções nele realizadas que não tenham autonomia económica) para concluir se teria existido ou não uma alteração substancial da estrutura externa ou da disposição interna das divisões desse prédio dado em arrendamento.

Depois de partirmos do pressuposto do que deve ser tido em conta quando se fala no prédio objeto de arrendamento, cabe analisar o que significa “estrutura externa” do prédio, cuja sua alteração substancial, sem consentimento por escrito do senhorio, pode constituir causa de fundamento de resolução do contrato de arrendamento. Entende o Dr. Rabindranath Capelo de Sousa que a doutrina tem vindo a assumir que esta alteração da “estrutura externa” do prédio significa uma alteração substancial da fisionomia do prédio objeto de arrendamento. João de Matos assume que “*a al.d) do nº1 do art. 1093.º se reporta às obras que modifiquem ou transformem a maneira de construir externa do prédio, a sua fisionomia externa*”, tratando-se assim de obras que “*modifiquem profunda ou fundamentalmente essa fisionomia*”.

Também António Pais de Sousa refere que estas obras são aquelas que “*modifiquem fundamentalmente as linhas exteriores do prédio, de tal modo que ele passe a ter outra configuração, em suma, que externamente pareça outro*”.

Da mesma forma, a maioria da jurisprudência tem vindo no sentido de considerar que estas alterações substanciais da estrutura externa do prédio dizem respeito à sua fisionomia e não à sua resistência e segurança. Aceitando o entendimento de que estas alterações devem ser vistas como substanciais ou não atendendo ao “critério da resistência e da segurança”, encontramos apenas dois Acórdãos:

1) Ac. do TRP de 9 de Junho de 1972 que fornece a noção de “*estrutura em matéria de construção civil*” como sendo “*a parte resistente de uma peça ou construção, aquela a que confia a sua segurança, lhe garante a forma, assegura a estabilidade e suporta as cargas previstas e o peso dos próprios materiais*”;

2) Ac. do TRP de 14 de Julho de 1981 que refere que “*alterar substancialmente a estrutura externa de um prédio urbano significa modificação atinente à sua resistência e segurança, de modo relevante, e não à fisionomia do prédio*”.⁶²

⁶² RABINDRANATH CAPELO DE SOUSA, Colectânea de Jurisprudência, Ano XII, Tomo 5, 1987, p.20

2.1.2. Restituição do imóvel no fim do contrato

Recai sobre o arrendatário a obrigação de restituir o imóvel no termo do contrato no mesmo estado em que lhe foi entregue aquando da celebração do contrato, segundo o disposto nos arts. 1038º al.i) e 1043º nº1 do CC.

No entanto, apesar de existir uma obrigação de devolver o imóvel em bom estado, são admitidas como válidas as deteriorações que decorram do uso normal do mesmo, tal como o desgaste habitual dos bens, de acordo com a finalidade do contrato de arrendamento e segundo o critério do bom pai de família. Também as deteriorações que não possam ser imputáveis ao arrendatário, como aquelas que são originadas por casos de força maior ou atos de terceiro (desde que o arrendatário não lhe tenha facultado o uso do imóvel), são reguladas pelo regime do risco, segundo os termos do art.1044º do CC, pelo que não são abrangidas pelo art. 1043º do CC. ⁶³

Assim, só pode concluir-se que recai sobre o arrendatário o ónus de provar que o motivo da deterioração que não caiba nas hipóteses *supra* não lhe é imputável, nos termos do art. 342º do CC.⁶⁴

Nas situações em que o arrendatário violou a obrigação que sobre ele recaia de fazer do imóvel um uso prudente poderá ser responsabilizado contratualmente, nos termos do art. 798º do CC. Caso existam danos consideráveis no imóvel, a responsabilidade do arrendatário conduz à resolução do contrato. No entanto, o arrendatário não pode ser responsabilizado contratualmente pelos danos causados noutra local do mesmo prédio, devendo ser aplicável, nesses casos, o instituto da responsabilidade civil extracontratual, nos termos do art.483º do CC.⁶⁵

2.1.3. Obrigação de indemnização das benfeitorias realizadas pelo arrendatário

Nos casos previstos nos nºs 3) e 4) do art. 1036º do CC estipula que cabe ao locatário o direito de reembolso pelas despesas feitas, devendo este, apesar disso, avisar o locador antes da realização da obra.⁶⁶

⁶³ ROMANO MARTINEZ, *Contratos em Especial, Op.Cit.*, p.189

⁶⁴ Ac. STJ de 15/02/2001, Colectânea de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça., IX, 1, p.121

⁶⁵ JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, *Regime do Arrendamento Urbano, Op. Cit.*, p.136

⁶⁶ Entende Assunção Cristas, *Regime de obras e sua repercussão na renda e na manutenção do contrato de arrendamento, Op.Cit.*, p.35 que apesar do art. 1036º nº2 do CC, que determina a obrigação de informar o locador como condição para o locatário obter o reembolso das despesas com a obra, só dizer respeito aos casos de reparações e despesas urgentes, não existe motivo para desaplicar o mesmo critério aos casos de mora do locador.

Há, antes de mais, que distinguir as reparações ou outras despesas urgentes das restantes benfeitorias. Assim, quanto às reparações ou outras despesas urgentes que o senhorio se encontrava a realizar, pode o arrendatário realizá-las ele próprio, sem recorrer ao tribunal e pedir o reembolso posteriormente ao senhorio, segundo o disposto no art.1036º do CC. No entanto, *a priori* o inquilino só pode fazer uso dessa faculdade nos casos em que o senhorio se encontre em mora quanto à obrigação da realização deste tipo de obras.

No que diz respeito às restantes benfeitorias, o princípio geral é o de equiparar o inquilino ao possuidor de má-fé, nos termos do art. 1046º do CC, sendo aplicável o regime dos arts.1273º a 1275º do CC. Nestes termos, tem direito a ser reembolsado pelas benfeitorias realizadas no prédio, mesmo antes do termo do contrato de arrendamento, tendo, no entanto, que obter sentença que reconheça esse direito ou documento em que o senhorio reconheça a necessidade das benfeitorias e o montante destas e que constitua título executivo, nos termos do CPC. Caso estejamos perante benfeitorias úteis, têm que ser estas distinguidas consoante o inquilino as possa levantar ou não sem causar o detrimento do imóvel. Caso possam estas ser levantadas sem causar danos, tem o arrendatário direito a levantá-las. Já na segunda hipótese pode exigir apenas o valor das mesmas, sendo calculado de acordo com o enriquecimento sem causa (salvo os casos em que é estipulado que o inquilino não tem direito a ser indemnizado pelas benfeitorias realizadas no prédio). No caso das benfeitorias voluptuárias não podem estas ser levantadas nem cabe qualquer indemnização ao inquilino. Por último, o arrendatário tem ainda direito de retenção nos casos em que exista lugar a indemnização de benfeitorias, na medida em que tal parece resultar do disposto no art.754º do CC.⁶⁷

Com o mesmo entendimento, Pinto Furtado refere que o nosso CC atual define como benfeitorias “*todas as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa*” (art.216º nº1 do CC), classificando-as em três tipos distintos: as benfeitorias necessárias, as benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias.⁶⁸ Oliveira Ascensão, citado por Pinto Furtado, aprecia como errónea a definição de benfeitorias realizada pelo nosso CC, na medida em que a benfeitoria pode não

⁶⁷ FRANCISCO PEREIRA COELHO, *Arrendamento. Direito Substantivo e Processual, Op.Cit.*, p.89

⁶⁸O Ac. do STJ de 30/04/2019 Processo 9229/14.3T8LRS.L1.S1 (disponível para consulta em <https://www.direitoemdia.pt/search/show/8a303d3bf51ae5f6ed229347a4d79e5eda6c6b6ca5f1a5bda4019080eff1d1fa?terms=arrendamento%20comercial%20obras%202019>) menciona que “para se concluir se as concretas obras realizadas pelos autores têm a natureza de benfeitorias necessárias ou de benfeitorias úteis, e qual o regime indemnizatório aplicável, não basta atender à tipologia dessas obras, há também que considerar a razão pela qual foram realizadas. Importa, portanto, saber em que qualidade os autores realizaram aquelas obras e com que objetivo”.

consistir numa “coisa”⁶⁹, bem pode não representar uma despesa⁷⁰. Pinto Furtado não acolhe a crítica de Oliveira Ascensão, considerando-a excessiva, na medida em que o nosso CC não define a benfeitoria como sendo uma “coisa”, mas antes uma “*despesa para conservar ou melhorar a coisa*” e, além disso, o simples trabalho pode sempre considerar-se como sendo uma despesa. O autor menciona ainda que, tal como tem vindo a ser determinado pela doutrina estrangeira, as benfeitorias consistem em “*modificações na essência intrínseca da coisa*”, sendo classificadas como *intrínsecas* porquanto “*se unem e incorporam, sem identidade própria, na substância mesma do prédio, sendo absorvidas pela essência dele – e extrínsecas, quando são separadas ou, embora unidas e incorporadas na estrutura do prédio, não chegam a fundir-se na sua essência, permanecendo com autónoma identidade.*”⁷¹

⁶⁹ Como quando consiste na simples pintura do prédio, refere o autor.

⁷⁰ Podendo exigir apenas trabalho.

⁷¹ JORGE HENRIQUE PINTO DA CRUZ FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano Volume II, Op.Cit.*, 2008, p.1091

3. Execução administrativa

Nos termos do art.15º do RAU “ para efeitos da execução das obras coercivas, nos termos previstos nos artigos 91º e 107º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, pode a câmara municipal proceder ao despejo administrativo, ocupar o prédio ou fogos, total ou parcialmente, até ao período de um ano após a data da conclusão das obras, devendo proceder, se for o caso, ao arrolamento de bens. Nomeadamente ao que significa o conceito de obras coercivas, o art. 89º nº1 do DL nº 555/99 refere que “as edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos”, sendo que o nº 2 do mesmo normativo estipula que “ (...) a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade.” O nº3 do art. refere ainda que “a câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas”. Segundo o art. 91º do mesmo diploma, “quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do artigo 89º ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata.” Para concluir, o art.107º nº1 refere que “(...) sem prejuízo da responsabilidade criminal, em caso de incumprimento de qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística prevista nos artigos anteriores o presidente da câmara pode determinar a posse administrativa do imóvel onde está a ser realizada a obra, por forma a permitir a execução coerciva de tais medidas.”

Existem autores que questionaram se o art.15º do RAU, que estipulava a execução administrativa, padeceria de inconstitucionalidade, na medida em que através deste normativo as câmaras municipais, alegando motivos de saúde e salubridade pública, considerados interesses públicos, ocupassem imóveis de particulares, neles realizando obras. Apesar de a CRP garantir a propriedade privada, no seu art. 62º nº1, também permite a expropriação por motivos de utilidade pública e a requisição, tendo, no entanto, que serem feitas com base na lei e pagamento uma indemnização justa aos proprietários (art.62º nº2 da CRP). No caso da execução administrativa prevista no art.15º da CRP, trata-se de uma requisição, sendo que a câmara retira o prédio, de forma temporária, ao seu proprietário, com o objetivo de realizar obras no mesmo, sendo que,

uma vez estas realizadas e pagas, eles voltam a restituir o imóvel. Assim, entende o autor que a norma do art.15º do RAU não padeceria de inconstitucionalidade.

CAPÍTULO II - A REALIZAÇÃO DE OBRAS NO ARRENDAMENTO COMERCIAL

1. INDEMNIZAÇÃO AO ARRENDATÁRIO PELAS OBRAS REALIZADAS

Quando falamos de saber se o arrendatário comercial pode ter direito a uma indemnização devido a obras por ele realizadas no imóvel arrendado, devemos recorrer, em primeiro lugar, ao art.29º do NRAU.⁷² No entanto, a possibilidade de existir uma indemnização pela realização das obras efetuadas só pode ser aplicada aos contratos de arrendamento comercial com cariz vinculista celebrados antes de 5 de Outubro de 1995, data em que entrou em vigor o DL 257/95 de 30 de Setembro.⁷³ Pinto Furtado refere também que, no que diz respeito aos contratos celebrados antes do RAU ou do DL 257/95, a Lei nº6/2006 criou uma inovação, na medida em que o arrendatário, nestes contratos anteriores e aquando da cessação dos mesmos, caso não existisse estipulação em contrário, passa a ter direito a ser compensado pelas obras licitamente realizadas no imóvel, nos mesmos termos das benfeitorias efetuadas por possuidor de boa-fé (art.29º nº1 do RAU).⁷⁴

Assim, quando falamos do art. 29º, este estipula duas alternativas:

1. O nº1 do normativo é uma regra supletiva, o que significa que pode ser derogado se ambas as partes estiverem de acordo;
2. O nº3 do mesmo artigo, ao contrário do anterior, não pode ser alterado pelas partes, pelo que tem carácter imperativo.

Antes de mais, para que possa existir uma compensação, prevista no art.29º do NRAU, é necessário, previamente, que exista uma “cessação do contrato de arrendamento”. Observamos esta como uma condição necessária, na medida em que o art.29º do NRAU estipula que apenas a cessação “dá ao arrendatário direito a compensação”. No entanto, o art. não refere quais os modos em que se deve extinguir o contrato de arrendamento, sendo que, como entende o Prof. Dr. Gravato Morais, podemos então considerar que este pode extinguir-se por caducidade, por denúncia, por oposição à renovação, por resolução ou por mútuo acordo. Surge, no entanto, a

⁷² Refere o Ac. do STJ de 5/12/2017 Processo 2955/15.1T8BRG.G1.S2 (disponível para consulta em <https://www.direitoemdia.pt/search/show/Of4345edca3aa9df0122a1215fca093ae36fbd9d2d36c6813051bbd069450997?terms=arrendamento%20comercial%20obras>) que “*Por força da norma transitória do art.º 29.º, n.º 1 do NRAU, em caso de cessação do contrato, sempre que existam obras feitas pelo arrendatário licitamente, a lei confere-lhe o direito à sua compensação nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé, excepto se as partes tiverem acordado em sentido contrário.*”

⁷³ FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *Novo regime do Arrendamento Comercial*, 3ª edição, Coimbra, Almedina, 2011, p.112

⁷⁴ JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano Volume II*, 4ª edição, Coimbra, Almedina, 2008, p.1092

questão de que com as palavras utilizadas pelo artigo parece não ficar determinado se é relevante que a causa de extinção se deva ao arrendatário ou ao senhorio.

1.1. Legitimidade ativa do arrendatário

O art. 29º refere apenas a expressão “arrendatário”, pelo que neste pode inserir-se qualquer inquilino, seja este o original, o equiparável ou aquele para quem foi transferida a posição jurídica em causa. Assim, podemos concluir que, quando exista uma cessação do contrato, o locatário tem direito, desde que se encontrem preenchidos os requisitos necessários, a uma compensação por parte do senhorio.

No entanto, o problema acaba por surgir quando existe uma transmissão da posição contratual *inter vivos* para um novo inquilino, um terceiro, através de trespasse, sendo que as obras aqui em causa haviam sido previamente suportadas pelo arrendatário original, que transmitiu a sua posição.

1.2. Licidade das obras

No que se refere à licitude ou ilicitude das obras realizadas, em princípio, considera-se que o arrendatário realizou as mesmas de forma lícita, pelo que se exclui, *a contrario*, todas as obras que não respeitem os requisitos estabelecidos pelas leis anteriores (como por ex., aquelas que estipulavam a realização de obras que modificassem a disposição interna do prédio sem uma prévia autorização escrita do senhorio – art. 64º nº1 al. d) do RAU)

1.3. Tipos de obras

Quando o art.29º do NRAU fala em indemnização por obras realizadas interessa saber qual é o tipo de obras que podem aqui ser abarcadas. Assim, o art.29º nº1 do NRAU refere que deve ser aqui aplicado o regime das benfeitorias que são realizadas por possuidor de boa-fé, sendo então o arrendatário equiparado a este.

No que ao regime das benfeitorias diz respeito, o art. 216º do CC refere três tipos de benfeitorias:

1. As que têm como objetivo evitar a perda, destruição ou deterioração do imóvel, sendo consideradas necessárias;

2. As que não são consideradas como essenciais para assegurar a conservação do imóvel, mas que aumentam o valor deste e, como tal, são qualificadas como úteis;

3. Aquelas que são realizadas apenas para aumentar o bem-estar do arrendatário, sendo designadas como voluptuárias.

Deste modo deve conjugar-se o regime aplicável às benfeitorias com o que é estipulado no art. 29º do NRAU, isto é, com a equiparação do arrendatário a possuidor de boa-fé, sendo necessário o recurso aos arts. 1273º a 1275º do CC.

Assim, podemos concluir que o arrendatário tem direito a ser indemnizado pelas benfeitorias necessárias que realizou no imóvel, nos termos do art. 1273º nº1 do CC. Além disso, tem direito a levantar as benfeitorias úteis realizadas no imóvel, desde que não cause o detrimento do mesmo. Caso o levantamento não se afigure possível, devido à questão da deterioração, o senhorio deve ressarcir o valor destas, segundo o regime do enriquecimento sem causa (nº2 do art. 1273º do CC). No entanto, a obrigação de indemnização que recai sobre o senhorio é passível de indemnização com o possível ressarcimento dos danos que o arrendatário tenha que efetuar, nos termos da responsabilidade civil, devido às deteriorações que causou no imóvel (art. 1274º do CC).

Quanto às benfeitorias voluptuárias, o arrendatário tem direito a retirar as mesmas, desde que tal não cause o estrago do imóvel. Caso tal não se afigure possível, não cabe a este nenhum direito a indemnização por parte do senhorio (art.1275º nº1 do CC).

2. CONTRATOS VINCULÍSTICOS ANTERIORES AO RAU

Um dos diplomas complementares publicado posteriormente ao RAU foi o regime jurídico das obras em prédios arrendados – DL 157/2006 de 8 de Agosto, com as alterações introduzidas pela retificação nº 68/2006 de 3 de Outubro, do DL 306/2009 de 23 de Outubro, da Lei nº 30/2012 de 14 de Agosto, da Lei 79/2014 de 19 de Dezembro, da Lei nº 42/2017 de 14 de Junho, da Lei nº 43/2017 de 14 de Junho, da Lei nº 13/2019 de 12 de Fevereiro e, mais recentemente, do DL 66/2019 de 21 de Maio. Este diploma teve como objetivo primordial solucionar as dificuldades de degradação de imóveis que eram objeto de arrendamentos muito antigos. Nestes termos, o diploma estabelecia que não bastava a imposição de um dever de conservação do imóvel, mas também realizar a sua reabilitação, sendo esta apoiada, financeiramente em relação ao proprietário e, no que diz respeito ao locatário, lhe permitia a sua aquisição.

No entanto, o art.120º do RAU estabelecido pelo DL nº 257/95 permitia, nos casos de arrendamento comercial que as partes convencionassem, de acordo com o princípio da liberdade contratual, por escrito, que qualquer tipo de obras referidas no art.11º do RAU ficasse a cargo do arrendatário, sendo que tal convenção era também admissível nos casos de arrendamento para exercício de profissão liberal (art.121º do RAU), bem como nos arrendamentos “*para outros fins não habitacionais*” (art.123º do RAU).⁷⁵

O diploma veio estabelecer regras gerais para os contratos denominados como novos e regras especiais para determinados contratos antigos (ou não habitacionais celebrados em vigor antes da entrada em vigor do RAU), como dispunha o art. 23º nº1 al.b) do RJOPA.

2.1. Contratos celebrados antes do RAU

Assim, para os contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU, existiam diversas hipóteses:

2.1.1. Quanto ao senhorio, permitia que este denunciasse o contrato de arrendamento para demolição e a denúncia (ou, possivelmente, a suspensão) com fundamento na realização de obras de remodelação ou de restauro profundos;

2.1.2. Quanto ao arrendatário, a possibilidade de realizar obras no imóvel e adquirir o imóvel.

⁷⁵ JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano, Op. Cit.* 2001, p.419

Assim:

2.1.1. Denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio

2.1.1.1. Denúncia para demolição

Como já foi referido, o senhorio podia denunciar o contrato de arrendamento, motivando a denúncia na demolição do imóvel (art. 1101º al.b) do CC, NRAU). O RJOPA, aquando da entrada em vigor, nos seus arts. 23º ss, estipulou uma disciplina especial transitória para os contratos de arrendamento não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU (aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro). Na versão original, ficava assim estipulado que nesses contratos a denúncia do contrato pelo senhorio seria limitada, ficando condicionada ao preenchimento dos pressupostos que se encontravam no art. 7º nº2 do RJOPA.

A possibilidade de o senhorio denunciar o contrato de arrendamento nesses casos assentava em dois requisitos, sendo um material e outro procedimental, nomeadamente:

- a necessidade de demolição devido ao elevado estado de degradação do imóvel, sendo ainda necessários dois subelementos que permitam determinar esse estado;
- que seja comprovado pelo município, depois de ouvida a CAM.

O contrato de arrendamento poderia ainda ser denunciado, nos termos do art. 24º do RJOPA, desde que fosse comprovada a vertente técnica e que estivessem em causa interesses do município.

Assim, quanto à primeira hipótese de denúncia do contrato de arrendamento, nos termos do art. 23º do RJOPA, como já foi suprarreferido, seria necessário que se encontrassem preenchidos dois requisitos, sendo um substancial e o outro procedimental. O pressuposto substancial estabelecia a necessidade de conexão entre a demolição e o estado de degradação do imóvel. Resta saber o que significa o conceito de degradação. Ora, o que se encontrava em causa era a perda significativa da qualidade do imóvel, que tinha vindo a deteriorar-se com o decorrer do tempo, de um modo bastante gradual e intensificado, muito além daquele que seria considerado como desgaste normal. A degradação deveria ser incompatível com a reabilitação do imóvel e ainda ser passível de gerar risco para quem ocupasse o imóvel (art.7º do RJOPA).

Quanto ao requisito de cariz procedimental, era necessário que o município comprovasse que se encontravam preenchidas as condições substanciais, sendo obrigatória a audição da comissão arbitral municipal (CAM), nos termos do art. 7º n.º2 al.a) do RJOPA. Assim, podia observar-se que quem tinha a decisão final seria sempre o município, no entanto, era necessária também a fiscalização de uma entidade administrativa específica, que comprovasse o nível de degradação do imóvel, de forma a evitar conflitos de interesses entre o arrendatário e o inquilino.

Existia ainda outra possibilidade de demolição que era permitida nos casos em que esta necessidade decorresse do plano de pormenor de reabilitação urbana, segundo o que se encontrava disposto na al.b) do n.º 2 do art.7º do RJOPA.

Atualmente, o art. 7º n.º1 do RJOPA estipula que “a denúncia do contrato pelo senhorio, nos termos da alínea b) do artigo 1101º do Código Civil, pode ocorrer quando a demolição:

- a) Seja ordenada nos termos do artigo 89º do regime jurídico da urbanização e da edificação ou do artigo 57º do regime jurídico da reabilitação urbana;
- b) Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo município;
- c) Resulte de plano de ordenamento do território aplicável, nomeadamente de plano de pormenor de reabilitação urbana.

i. Direito de indemnização do arrendatário

Ora, observadas as hipóteses em que o imóvel objeto de arrendamento poderia ser demolido, falta saber quais seriam os direitos que assistiam ao inquilino nestes casos. Assim, existindo denúncia do contrato de arrendamento por parte do locador para demolir o prédio, o arrendatário não habitacional apenas teria direito a indemnização e não ao realojamento, como acontecia nos casos de arrendamento habitacional.

Tal situação pode facilmente ser explicada, na medida em que neste caso não se encontravam em causa os direitos do inquilino a ter habitação, apesar de que tal posição acaba por não ter em conta o direito que o inquilino teria a manter o estabelecimento comercial no mesmo local.

No que ao valor da indemnização diz respeito, este devia equivaler ao “*pagamento de todas as despesas e danos patrimoniais e não patrimoniais, considerando-se o valor das benfeitorias realizadas e dos investimentos efetuados em função do locado*”.⁷⁶

Existia ainda um valor mínimo para a indemnização, sendo que para o cálculo desta deviam ter-se em conta dois sublimites. Ora, a indemnização em causa nunca podia ser inferior a 5 anos de renda, mas ainda, esse valor não poderia ser inferior a 60 vezes a retribuição mínima mensal garantida, como dispunha o art. 26º nº2 do RJOPA na sua versão original. A indemnização em causa devia ser depositada nos 15 dias seguintes à propositura da respetiva ação (art.26º nº 2 do RJOPA). Se o montante devido fosse superior àquele valor, a denúncia do contrato de arrendamento só seria considerada assim que fosse depositado o montante total devido (art. 26º nº3 do RJOPA). Apesar de existirem limites mínimos para o valor indemnizatório em caso de denúncia do contrato, tal não acontecia quanto a limite máximo. Muitas vezes a inexistência desse limite máximo acabava por transformar-se em impedimento ao exercício do direito de denúncia para demolição do imóvel pelo senhorio.

2.1.1.2. Denúncia para realização de obra de remodelação ou restauro profundos

Além da denúncia do contrato para demolição do imóvel, o senhorio podia ainda denunciar o contrato de arrendamento não habitacional com fundamento na realização de obras de remodelação ou de restauro profundos. No entanto, o regime especial transitório que se encontrava estipulado na secção III do RJOPA apenas era aplicável aos contratos de arrendamento não habitacionais que tivessem sido celebrados antes da entrada em vigor do RAU (art. 23º nº1) do RJOPA). Quanto a uma possível indemnização, acabava por ser aplicável o mesmo regime da denúncia para demolição do prédio. Existia ainda a possibilidade de o senhorio suspender o contrato, segundo o disposto no art. 5º nº2 do DL 157/2006.

⁷⁶ FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *Novo Regime do Arrendamento Comercial, Op.Cit.*, p.120

2.1.2. Realização de obras pelo inquilino

O arrendatário, tal como o senhorio, tinha também possibilidade de, em determinadas circunstâncias, realizar obras no imóvel arrendado, permitindo a lei ainda, em circunstâncias ainda mais rigorosas, a aquisição do imóvel.

2.1.2.1. A possibilidade do arrendatário realizar obras

Para que fosse possível a realização de obras no imóvel pelo arrendatário era necessário que se encontrassem preenchidos certos requisitos cumulativos que são fragmentados em diversas etapas.

Assim, as obras aqui em causa (apenas podendo ser obras de conservação ordinária ou extraordinária) não deviam encontrar-se sob responsabilidade do inquilino (art. 29º al.a) do RJOPA na versão da Lei nº43/2007 de 14 de Junho). Além disso, a situação de deterioração do imóvel não deveria ter sido causada por uma atuação ilícita do inquilino – art. 29º al.b) RJOPA. Por último, era necessário que a CAM determinasse o estado de conservação do imóvel, pelo que se pressupunha que o senhorio tivesse provocado procedimento para atualização extraordinária da renda, como disposto nos arts.30º ss do NRAU. No seguimento deste procedimento, caso a CAM qualificasse o estado do imóvel como “mau” ou “péssimo”, o arrendatário ficava com a possibilidade de intimar o senhorio para que este realizasse as obras de forma a obter a um nível mínimo de médio, segundo o disposto no art.30º do RJOPA.

Para que o senhorio se responsabilizasse pelas obras era necessário que existisse uma intimação por parte do arrendatário, devendo esta ser efetuada por escrito, nos termos do art. 30º nº4 do RJOPA, respeitando assim o disposto no art. 9º nºs 1 a 6 do NRAU por remissão do art. 47º do RJOPA. No que ao conteúdo da referida intimação diz respeito, a lei não estabelecia formalidades mínimas, devendo, no entanto, esta mencionar o contrato de arrendamento, o estado do imóvel e a necessidade de realização de obras no mesmo para que fosse obtido um estado de conservação mínimo.

Após a intimação ao senhorio, não pretendendo este realizar as referidas obras, poderiam existir três situações diversas:

1. O senhorio, mesmo após ser intimado à realização das referidas obras, não as iniciava num prazo de 6 meses - art. 30º nº2 do RJOPA;

2. O senhorio afirmava que não pretendia iniciar as obras dentro do prazo de 6 meses - art. 30º nº2 do RJOPA;

3. O senhorio iniciava as obras, suspendendo posteriormente as mesmas e não as reiniciando num prazo de 90 dias. Nestes casos era necessário que existisse uma nova intimação para que este retomasse as obras num prazo máximo de 30 dias – art. 31º nº2 do RJOPA.

Existindo qualquer uma das três hipóteses supra descritas, o inquilino podia escolher entre:

1. Tomar a iniciativa e executar as obras em causa;

Ou

2. Solicitar ao município competente a execução coerciva das obras, segundo o disposto no art. 30º nº2 do RJOPA. Nesta última situação, se mesmo após a intimação do município o senhorio não iniciasse as obras dentro do prazo imposto, o arrendatário poderia iniciar as obras (art. 31º nº1 do RJOPA).

2.1.2.2. A possibilidade do arrendatário adquirir o prédio

Como foi suprarreferido, caso o senhorio não procedesse à realização das obras, o art. 48º nº4 do NRAU parecia dar a entender que o inquilino teria ao seu dispor a possibilidade de comprar o imóvel. No entanto, tal afirmação não pode ser entendida de forma tão fácil, devendo ser previamente realizada uma análise aos arts. 35º ss do DL 157/2006.

Assim, além dos requisitos que encontrávamos no art.29º do 157/2006, era ainda necessário que se verificassem preenchidos uma série de outros requisitos, mais concretamente:

a) Era essencial que o senhorio não tivesse realizado as obras em causa no prazo de 6 meses desde a intimação, que tivesse declarado que não as pretendia realizar ou que as tivesse iniciado e suspendido posteriormente, não as tendo retomado em 90 dias e depois do arrendatário o intimar, sem obter qualquer sucesso.

b) Era ainda necessário que o inquilino solicitasse ao município a realização coerciva das obras, devendo as mesmas ser iniciadas no prazo de 6 meses.

Nestes termos, só após o insucesso dos requisitos acima mencionados é que o arrendatário ficaria com a possibilidade de adquirir o prédio.

Apesar disso, mesmo após os pressupostos em causa se encontrarem preenchidos, tal não dava acesso direto à aquisição do prédio pelo arrendatário, sendo necessário que se verificassem uma série de outros pressupostos para que este pudesse comprar o imóvel.

Em primeiro lugar, o arrendatário deveria instaurar uma ação de aquisição do imóvel, nos termos do art.36º nº1 do DL 157/2006. Tal ação deveria ser instaurada depois de ter decorrido o prazo dos 6 meses após ter solicitado a realização das obras ao município (ou caso o município as tivesse iniciado e suspenso sem as retomar no prazo de 30 dias), tendo o arrendatário 3 anos a contar do termo desse prazo. Além disso, tal aquisição só poderia ser efetuada se o senhorio não viesse iniciar as obras nesses 3 anos que o arrendatário detinha para instaurar a ação, sendo esta a última oportunidade dada ao senhorio. Como refere Gravato Morais, “*é razoável que se dê ao senhorio uma última chance para cumprir e, assim, evitar a perda da propriedade do imóvel*”.⁷⁷

⁷⁷ FERNANDO GRAVATO DE MORAIS, *Novo Regime do Arrendamento Comercial, Op.Cit.*, pp.122-123

3. Contratos de arrendamento celebrados após o RAU

3.1. Deteriorações

O art. 1073º do CCº faz menção expressa às deteriorações lícitas, tendo corresponsabilidade com o anterior art.4º do RAU. Nestes termos, é possível que o arrendatário realize pequenas deteriorações no imóvel desde que estas sejam necessárias para assegurar o seu conforto e comodidade – art. 1073º nº1 do CC, NRAU. Temos, no entanto, que observar esta disposição do prisma do arrendatário comercial.

Assim, a licitude das deteriorações efetuadas no prédio encontra-se dependente de ser o mesmo a efetuá-las, não esquecendo que em sede de arrendamento comercial, o inquilino tanto pode ser o primitivo como o sucessivo, na medida em que este último também as pode realizar. Como é natural, estando em causa deteriorações causadas pelas ações do locatário, não podem aqui ser incluídas aquelas que sejam inerentes à vetustez ou ao decorrer do tempo, na medida em que não pode o arrendatário ser responsabilizado pela degradação do imóvel que seja derivada do envelhecimento do mesmo.

No entanto, quando se fala em deteriorações tem que compreender-se, desde logo, que estas terão que ser obrigatoriamente pequenas, isto é, de “reduzida dimensão”. Além disso, o inquilino não pode executar todas as deteriorações, encontrando-se estas limitadas apenas aquelas que sejam necessárias ao seu conforto e bem-estar e dos seus clientes, na medida em que se encontra aqui em causa um contrato de arrendamento comercial.

3.1.1. Restituição do imóvel no fim do contrato

No termo do contrato, aquando da restituição do imóvel, é obrigatório que o arrendatário repare as deteriorações que realizou no imóvel. Assim, à data da entrega do mesmo, é necessário que o prédio esteja nas mesmas exatas condições que possuía aquando da celebração do contrato de arrendamento.

Caso tal não aconteça, o senhorio terá direito a ser ressarcido pelos danos causados. Para evitar que tal não aconteça, o inquilino terá que provar que os danos em causa não lhe é imputável, nem a terceiro a quem tenha facultado a utilização do imóvel.

3.1.2. Deteriorações inerentes a uma prudente utilização do imóvel

De acordo com o suprarreferido encontramos o art. 1043º do CC, NRAU que estipula que “*1. Na falta de convenção, o locatário é obrigado a manter e restituir a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato*”. Assim, no entendimento de Pires de Lima e Antunes Varela⁷⁸ no que diz respeito aquelas deteriorações que sejam derivadas de uma utilização normal do imóvel e de acordo com os fins do contrato, não recai qualquer obrigação sobre o inquilino de as reparar aquando da entrega do prédio.

3.1.3. Resolução pelo senhorio nos casos de realização ilícita de obras

No anterior art. 64º nº1 al.d) do RAU era estipulado que nos casos em que fossem realizadas obras pelo arrendatário sem que existisse consentimento escrito do senhorio, poderia existir a possibilidade de cessação do contrato de arrendamento comercial mediante resolução.

Ora, segundo o entendimento de Almeida Costa, a resolução pode ser definida como “*o acto de um dos contraentes dirigido à dissolução do vínculo contratual, em plena vigência deste, e que tende a colocar as partes na situação que teriam se o contrato não se houvesse celebrado*”.⁷⁹

Pinto Furtado refere também que a nos contratos de arrendamento urbano, a resolução “*pode definir-se como a manifestação da vontade de um dos contraentes perante o outro, destinada a pôr termo imediato ao contrato e com eficácia ex nunc, em virtude de determinado incumprimento da contraparte (...)*”.⁸⁰

Eram, no entanto, previstas três situações distintas:

1. A alteração substancial da estrutura externa do prédio;
2. A modificação substancial da disposição interna das divisões;
3. Deteriorações consideráveis

⁷⁸ PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol.II, p.404 cit. por FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *Novo Regime do Arrendamento Comercial, Op.Cit.*, p.175

⁷⁹MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações* 8ª edição, Almedina, Coimbra, 2000, p. 281

⁸⁰ JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano, Vol.II, Op.Cit.*, 2008, p.840

3.1.3.1. Deteriorações consideráveis

Ora, o art. 1083º do CC, NRAU deixou de prever estas situações como causas justificativas de resolução do contrato de arrendamento. No entanto, baseando-nos na cláusula geral que encontramos no corpo do nº2 do art.1083º do CC podemos concluir que as deteriorações que extravasem o que é estipulado no art.1073º nº1 do CC e todas as obras realizadas ilicitamente que acabem por afetar a estrutura do imóvel ou ponham em causa a divisão interna do mesmo, podem considerar-se como causas justificativas de resolução do contrato do arrendamento.

Tem vindo a ser entendido quer pela doutrina quer pela jurisprudência que apesar de o art.1083º deixar de estipular alguns dos fundamentos de resolução que se encontravam anteriormente previstos no art.64º do RAU, tal não significa que não possam ser os mesmos considerados para efeitos de resolução, tais como os casos em que o arrendatário realiza obras sem o consentimento do senhorio.⁸¹ No entanto, existem ainda jurisprudência que defende que este entendimento não é unânime.

O Ac. do TRP de 23/02/2012 menciona que *“(...) este entendimento não é pacífico. Fernando Baptista de Oliveira, obra citada, pág. 98, comentando essa interpretação, contrapõe que as coisas não devem ser vistas desta forma simplista e/ou radical. Se é certo que nada obsta a que o senhorio accione o arrendatário sempre que este proceda a obras ou deteriorações no prédio que se não insiram nas que lhe é lícito realizar, tal não significa que a verificação de tais obras ou deteriorações leve, sem mais, à resolução do contrato. É que, além da prova de tais obras ou deteriorações, sempre lhe será exigível a alegação e prova de que as mesmas, “pela sua*

⁸¹ O Ac. do TRP de 23/02/2012 Processo 1201/11.1TBSTS.P1 (disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/itrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/a354368abbe284d2802579b80055f519>) refere que “face ao novo regime, qualquer incumprimento, mesmo que não expressamente referido nas alíneas do nº 2 do artº 1083º do Código Civil (...), pode ser fundamento de resolução do contrato de arrendamento, contanto que “pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento”; mas, por outro lado, todos os comportamentos descritos nas mesmas alíneas têm de preencher os requisitos da aludida cláusula geral, isto é, têm de atingir um grau de gravidade e gerar consequências tais que não seja razoavelmente exigível ao senhorio (de um ponto de vista objectivo) a manutenção do contrato com o locatário infractor (cfr. Fernando Baptista de Oliveira, A Resolução do Contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano, Almedina, 2007, págs. 29/30). Assim, apesar de entre os incumprimentos do locatário mencionados no nº 2 do artº 1083º, ter deixado de figurar o relativo a obras realizadas pelo locatário não autorizadas pelo senhorio e que não possam justificar-se nos termos dos artºs 1036º e 1074º, nºs 2 e 3, como se referiu anteriormente, tal não significa que esse comportamento não constitua causa de resolução pelo senhorio. O que agora se exige é que constitua uma infracção contratual de tal modo grave e com tais consequências ao nível da relação locatícia que torne inexigível ao senhorio manter o arrendamento

gravidade e consequências, tornam inexigível a manutenção do arrendamento”, que não é requisito de funcionamento automático ou que se possa presumir.”⁸²

O argumento a favor da resolução do contrato de arrendamento com base nestas causas assenta na ideia de que apenas o senhorio tem a possibilidade de transformar o seu imóvel, sendo que o arrendatário apenas detém o gozo do mesmo, pelo que não faz qualquer sentido que a este seja permitido alterá-lo, fora dos casos permitidos.

No que diz respeito à primeira causa de resolução, anteriormente prevista no art. 64º nº 1 al.d) do RAU, era entendido pela maioria da doutrina que quando se referia a “estrutura externa” existia uma correspondência com a fisionomia do prédio. Além disso, essa alteração deve ser considerada como significativa e permanente, sendo que só nesses casos se pode recorrer à resolução do contrato.⁸³

No que diz respeito ao segundo fundamento, quando se fala em disposição interna das divisões podem ser considerados vários elementos, tais como “as divisões interiores”, a “planificação interna”, entre outros. Tal como no primeiro fundamento, também estas alterações devem ser substanciais e ter um carácter definitivo para poderem ser consideradas como causa justificativa de resolução.

Por último, no que diz respeito às deteriorações que sejam consideráveis, como já foi referido, devem ser aqui incluídas todas as que não sejam resultantes de um uso prudente do prédio (nos termos do art. 1043º do CC, NRAU).

⁸² Com o mesmo entendimento encontramos o Ac. do TRP de 12/11/2009, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/itpr.nsf//F76CA7EB589F5AF8802577C1004EB6D5> e o Ac. do STJ de 28/10/2003, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/isti.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/81ddd2671607ff0080256e280053a024?OpenDocument>

⁸³ Ac. do TRP de 31/05/2001 (disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/itpr.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/1a3e9f51815c7f4d80257a1b00527319?OpenDocument>) refere que *“Face ao disposto no art. 1 083º, n. 2 do Código Civil, apesar de ter deixado de constituir fundamento autónomo de resolução do contrato de arrendamento, a realização de obras pelo arrendatário que não estão contempladas no contrato e sem autorização do senhorio constituem fundamento para resolução do contrato pelo senhorio, desde que o incumprimento pela sua gravidade ou consequências torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento ou quando ocorra oposição pelo arrendatário à realização de obras ordenada por autoridade pública.”*

4. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO CELEBRADOS APÓS O NRAU

Cumpra agora determinar qual o regime aplicável às obras no arrendamento comercial após a entrada em vigor do NRAU. Em primeiro lugar, importa assinalar quais os tipos de obras que estão em causa, sendo que o NRAU faz referência, de forma expressa, às obras de conservação ordinária e extraordinária (art.1111º CC, NRAU). No entanto, não faz qualquer referência às obras de beneficiação.

Assim, o art.1111º do CC estipula que estando em causa as obras de conservação, quer ordinária quer extraordinária, requeridas pela lei ou pelo fim do contrato, as regras podem ser livremente estabelecidas pelas partes – nº1 do art.1111º do CC.

Assim, também aqui pode concluir-se pela total aplicação do princípio da liberdade contratual. As partes podem estipular, de forma livre, a quem cabe realizar tais obras, os termos da sua realização e as condições. Assim, qualquer cláusula que estabeleça que as obras devam ser realizadas pelo arrendatário ou pelo senhorio é considerada válida, podendo ainda ser também estipulado pelas partes o momento em que tais obras devam ser executadas, as circunstâncias específicas que podem dar origem a essa obrigação e ainda a quem compete a obrigação do pagamento das mesmas.

Caso as partes não estabeleçam a quem cabe a execução das obras, o legislador estabeleceu a regra no art.1111º nº2 do CC: cabe ao senhorio a realização das obras. No entanto, o mesmo normativo estabelece a possibilidade de existir um desvio a essa regra, permitindo que o arrendatário realize tais obras, desde que estas sejam exigidas por lei ou pelo fim do negócio em causa.

4.1. Denúncia do contrato de arrendamento para realização de obra de remodelação ou de restauro profundos ou demolição do imóvel

Nos contratos de arrendamento comercial celebrados após a entrada em vigor do NRAU, os arts. 1101º al.a) e b) e 1103º do CC estipulam duas formas de denunciar o contrato de arrendamento, devendo ser complementados com o RJOPA. No entanto, o senhorio, sempre que pretenda fazer uso do seu direito de denúncia do contrato de arrendamento para realizar obra de

remodelação ou de restauro profundos ou para demolição do prédio tem que dar cumprimento a certos requisitos, cumulativamente.

Além disso, da denúncia nunca pode resultar uma duração de contrato de arrendamento comercial que seja inferior a 5 anos.

4.2. Suspensão em alternativa à denúncia

O art. 5º nº1 do RJOPA estipulava que, em alternativa à denúncia do contrato de arrendamento, o senhorio tinha a possibilidade de suspender a execução do contrato pelo período em que as obras decorressem. Existia, inclusive, um caso em concreto em que tal suspensão era obrigatória, ao invés do direito de denúncia: nos casos das obras não serem consideradas estruturais (isto é, quando não originassem uma distribuição de fogos sem correspondência com a distribuição anterior – nos termos do art.4º nº2 a contrario do RJOPA).

Ora, caso o senhorio optasse por denunciar o contrato de arrendamento (nos casos em que as obras eram consideradas estruturais), eram estipuladas obrigações diferentes caso existisse ou não um acordo entre as partes contraentes.

Caso existisse acordo entre as partes, eram identificáveis dois deveres:

1. Dever de indemnizar o arrendatário por todas as despesas e danos patrimoniais e não patrimoniais, estipulando-se um valor indemnizatório mínimo, que nunca poderia ser inferior a 2 anos de renda – art. 6º nº1 al.a) do RJOPA;
2. Dever de assegurar o realojamento do arrendatário no mesmo concelho e em condições análogas às que possuía por um prazo que não poderia ser inferior a 5 anos – art.6º nº1 al.b) do RJOPA.

Caso não existisse um acordo entre as partes pendia sob o senhorio apenas um dever: o dever de indemnizar o arrendatário, com a mesma limitação, mas atendendo ao pagamento de todas as despesas e danos de acordo com o instituto da responsabilidade civil – art. 1103º nº4 e nº3 al.a) do CC e art.6º nº2 e nº1 al.a) do RJOPA).

4.3. Demolição do imóvel

Quando se fala em demolição do prédio local as regras aplicáveis são as mesmas, mais concretamente, o art.1103º do CC e o art.7º do RJOPA. Assim, tudo aquilo que foi suprarreferido quanto às possibilidades que o senhorio detém é também aqui aplicável – arts.1103º n.ºs 3 e 4 do CC e art.7º n.º1 do RJOPA.

No entanto, o regime em causa não pode ser aplicável nos casos em que, nos termos do art. 7º n.º2 do RJOPA, se verificarem, cumulativamente, dois requisitos:

a) A necessidade de demolição por força da degradação do prédio, em razão da sua incompatibilidade técnica com a reabilitação e da circunstância de gerar risco para os ocupantes do prédio;

b) A verificação das condições enunciadas, depois de ouvida a Comissão Arbitral Municipal, deve ser atestada pelo Município.

Assim, nestes casos apenas existe a obrigação de indemnizar os danos causados ao arrendatário, segundo o instituto da responsabilidade civil.

5. ALTERAÇÕES COM A LEI Nº13/2019

Quanto à questão da suspensão do contrato, no âmbito do RJOPA e em virtude das alterações legislativas mais recentes, nos casos em que o senhorio pretende realizar obra de remodelação ou restauro profundos no imóvel existe suspensão da execução do contrato de arrendamento pelo período em que as mesmas decorram, exceto nos casos em que não resulte local com características equivalentes às do imóvel locado, onde seja possível assegurar a manutenção do contrato de arrendamento, sendo que aí o senhorio pode proceder à denúncia do contrato de arrendamento. A suspensão do contrato de arrendamento realiza-se através de comunicação do senhorio ao arrendatário, podendo este optar por denunciar o contrato. Caso o não faça, o senhorio fica obrigado a assegurar o realojamento do arrendatário durante o período em que as obras são realizadas, em fogo localizado no mesmo concelho, com estado de conservação igual ou superior e adequado às necessidades do inquilino, entre outros critérios legalmente estabelecidos. Durante o realojamento temporário, a obrigação de pagamento da renda por parte do arrendatário mantém-se, no mesmo valor e condições. O senhorio comunica ao arrendatário a conclusão das obras, devendo este reocupar o locado no prazo de três meses, sob pena de, não o fazendo, caducar o contrato de arrendamento.

5.1. Denúncia do contrato após a entrada em vigor da Lei nº13/2019

Ora, atualmente, com a entrada em vigor da Lei nº 12/2019 e 13/2019, o contrato de arrendamento comercial apenas pode ser denunciado com base nos seguintes fundamentos:

1) Demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte (da realização de tais obras) local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento; ou

2) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação. Neste caso, o senhorio deverá confirmar

esta denúncia, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência máxima de quinze meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação.

Assim, a denúncia pelo senhorio nos contratos de arrendamento comercial é agora regulada no novo art. 1110º-A do CC, remetendo este normativo para as regras do art.1101º do CC que diz respeito à denúncia pelo senhorio nos contratos de arrendamento habitacionais com duração indeterminada, pelo que parece conduzir ao entendimento que estas regras também só serão aplicáveis aos contratos de arrendamento comercial celebrados com duração indeterminada.

Quanto ao valor indemnizatório, refere o art.1110º-A do CC (aditado pela Lei nº13/2019) que a denúncia, nos casos suprarreferidos, obriga o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento instado no locado pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento, a menos que tenha ocorrido trespasse do referido, caso em que esta indemnização não será devida pelo senhorio. – art.1110º-A nº 2 e nº3 do CC. Quando a denúncia seja realizada para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, ao valor da indemnização devida ao arrendatário é deduzido o valor da indemnização prevista nos termos do RJOPA. – art.1110º-A nº4 do CC.

Com as novas regras agora introduzidas no RJOPA, caso as partes não cheguem a um acordo é a obrigação de realojar que predomina, ficando o senhorio obrigado a garantir o realojamento do arrendatário por um período não inferior a três anos. Apenas nos casos em que o arrendatário não aceite a proposta de realojamento (feita de acordo com os critérios legais) ou, tratando-se de arrendamento não habitacional, não seja possível o realojamento, é que será então aplicável a indemnização calculada nos termos acima referidos.

5.2. Demolição

Atualmente, no que diz respeito à demolição do imóvel são aplicáveis os arts. 1103º nº2 e nº3 do CC e o art.7º do RJOPA atual, sendo que este último estipula que a denúncia do contrato, segundo o disposto na al.b) do art.1101º do CC, pode acontecer quando a demolição:

a) Seja ordenada nos termos do nº3 do art.89º do regime jurídico da urbanização e da edificação ou do art. 57º do regime jurídico da reabilitação urbana;

b) seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo município e c) resulte de plano de ordenamento do território aplicável, nomeadamente de plano de pormenor de reabilitação urbana.

Assim, nestas situações é aplicável o estipulado no art. 6º do RJOPA, com as devidas adaptações.⁸⁴

⁸⁴ GARRIGUES, “*Novas regras reduzem flexibilidade no mercado de arrendamento comercial*”, disponível para consulta em <https://www.garrigues.com/pt/pt-PT/news/novas-regras-reduzem-flexibilidade-no-mercado-de-arrendamento-comercial>

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No fim da presente dissertação, parece-nos agora possível tecer algumas considerações finais acerca do tema que nos propusemos a estudar, referindo assim a nossa opinião acerca de várias questões relacionadas com o mesmo.

Assim, quanto à primeira divergência estudada acerca da questão de realizar obras no imóvel arrendado, observamos que existem autores que assumem o direito do arrendatário como sendo um direito real, enquanto outros defendem a natureza obrigacional do direito em questão. Após a análise dos vários argumentos invocados, quer por uns, quer por outros, parece-nos que a posição que melhor se coaduna com o nosso entendimento é a que defende o direito do arrendatário como sendo um direito obrigacional, na medida em que, como refere Menezes Leitão, apesar da lei permitir que o arrendatário faça uso dos meios de defesa concedidos ao proprietário, tal não pode significar, por si só, que o direito do arrendatário é um direito real, até porque existem outras situações, tais como o comodato, em que estes também têm acesso aos meios de defesa. Além disso, parece-nos que o nosso Código Civil, no seu art. 1031º al.b) assume o direito do arrendatário como sendo um direito pessoal de gozo.

Acreditamos ainda que a obrigação do senhorio de proporcionar o gozo do imóvel deve ser entendida como uma prestação de “*facere*”, defendendo a posição de que a obrigação do senhorio não deve ser reconduzida apenas a uma prestação negativa de se abster de praticar atos que obstem ao gozo do imóvel pelo arrendatário, mas antes que deve ser entendida como uma obrigação que o senhorio tem de realizar atos que permitam assegurar este gozo. Ora, entendemos que cabe ao senhorio a prestação de certos atos positivos que permitam assegurar o gozo do imóvel, ou seja, parece-nos correto afirmar que este tem a seu cargo a obrigação de realizar as obras necessárias a assegurar tal gozo, sendo que caso tal não aconteça e surjam defeitos ou vícios de direito no imóvel, pode este ser responsabilizado, nos termos do regime estipulado pelo art.798º do Código Civil.

Determinando que o senhorio se encontra obrigado a realizar obras de conservação no imóvel, a questão que se seguia era saber quais as obras que deveriam aqui ser englobadas. Certos autores, como Pinto Furtado, atribuíam ao arrendatário todas as obras decorrentes de conservação, reservando ao senhorio apenas as que pudessem ser consideradas essenciais para assegurar o gozo do imóvel. Outros autores, como Pereira Coelho, entendiam que obras de conservação eram obrigação do senhorio. Analisando ambos os argumentos, parece-nos mais correto afirmar que as obras de conservação devem ficar a cargo do senhorio, na medida em que quando falamos em manutenção do imóvel relacionamos o conceito com o uso normal do mesmo e as deteriorações causadas pelo tempo. Assim, o senhorio, a partir do momento em que celebra o contrato de arrendamento, assume como obrigação principal assegurar o gozo da coisa para o fim a que se destina, pelo que, assumimos que a posição mais correta é a que defende que ficam a cargo do senhorio todas as obras necessárias para assegurar este gozo. Para justificar esta nossa posição, encontramos o art.1074º nº1 do CC que faz recair sobre o senhorio todas as obras, de forma a que consiga assegurar o gozo do imóvel (art.1031º al.b) do CC).

Quanto à questão da denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundos, antes da Lei nº30/2012 entrar em vigor, o RJOPA qualificava as obras de remodelação ou restauro profundos como sendo estruturais ou não estruturais, sendo que a denúncia só seria possível se as obras fossem caracterizadas como sendo estruturais. Atualmente, com a entrada em vigor da Lei nº30/2012 parece-nos que o mais correto é afirmar que só podem ser consideradas como obras de remodelação ou restauro profundos aquelas que obriguem a que o imóvel precise de ser desocupado, permitindo assim a denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio.

No que ao direito de realizar obras pelo arrendatário diz respeito, é sabido que o locatário tem de restituir o imóvel no estado em que o recebeu, excetuando as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, nos termos do art.1043º nº1 do Código Civil. Assim, sabemos que o arrendatário só poderia realizar obras em algumas situações, descritas na presente dissertação. A questão mais controversa foi a de saber em que situações é que as obras realizadas pelo arrendatário podem ser consideradas ilícitas e se o senhorio pode resolver o contrato com fundamento na sua realização. O anterior art.64º nº1 al.d) do RAU

dispunha que o senhorio tinha a possibilidade de resolver o contrato quando o arrendatário realizasse no imóvel, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterassem a estrutura externa do mesmo ou a disposição interna das suas divisões ou praticassem atos que nele causassem deteriorações consideráveis e que pudessem justificar-se no art.1043º do Código Civil. Assim, a doutrina passou a debater acerca do conceito de “estrutura externa”. Somos da opinião de António Pais de Sousa, na medida em que defende o autor que a simples realização de obras não autorizadas não é suficiente para resolver o contrato, sendo necessário que estas modifiquem de forma fundamental o exterior do prédio, ou seja, que pareça outro ou que as referidas obras alterem profundamente a disposição interna.

Decorrendo daqui concluímos que o arrendatário deve devolver o imóvel, no termo do contrato, no mesmo estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações que decorram do uso normal e aquelas que não lhe possam ser imputadas. Podemos ainda concluir que o arrendatário tem direito a ser reembolsado pelas despesas realizadas no prédio, devendo, no entanto, avisar o locatário antes da realização da obra.

Em sede de arrendamento para fins habitacionais, a última questão analisada é a de saber se as obras podem ser executadas administrativamente. Ora, apenas podemos concluir que as obras podem ser efetuadas coercivamente, desde que respeitados os requisitos necessários, mencionados na dissertação, sendo que não nos parece que tal coloque em causa o direito à propriedade privada (art.62º CRP), na medida em que se trata de uma requisição temporária, sendo que ao fim da obra o imóvel retorna à posse do seu proprietário.

No arrendamento comercial apenas nos resta observar que à luz das alterações mais recentes, instituídas pela Lei nº 13/2019, o contrato de arrendamento só pode ser suspenso pelo período em que as obras decorram, exceto se existir imóvel com características semelhantes. No que à denúncia para demolição do imóvel diz respeito, atualmente tal só é possível caso se encontrem preenchidos os requisitos previstos nos arts. 1103º nº2 e nº3 do CC, 7º do RJOPA e 1101º al.b) do CC.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

C

CAMPOS, Isabel Menéres - O regime das obras em prédios arrendados e as alterações da Lei nº79/2014, de 19 de Dezembro. Temas de Direito Privado. Braga. ISBN 978-989-97970-6-2. Nº1 (2015) P.117-134.

COELHO, Francisco Pereira - **Arrendamento. Direito Substantivo e Processual**. [12/10/2018] Disponível em https://cije.up.pt/client/files/0000000001/pereira-coelho-arrendamento_545.pdf

CORDEIRO, António Menezes - **Leis do Arrendamento Urbano Anotadas**. Coimbra: Almedina, 2014. ISBN 978-972-40-5425-4

COSTA, Mário Júlio de Almeida - **Direito das Obrigações**. 8ª edição. Almedina: Coimbra, 2000. ISBN 972-40-1362-6

CRISTAS, Assunção - Regime de obras e sua repercussão na renda e na manutenção do contrato de arrendamento. Themis. Coimbra. ISBN 9789724037264. Nº15 Ano VIII (2008), P.25-58

F

FRADA, Manuel Carneiro da - **Os deveres (ditos) acessórios e o arrendamento**. [22/03/2019] Disponível para consulta em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bd785b4f1-80eb-4b99-a33a-b654a218724e%7D.pdf>

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto – **Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos**. Coimbra: Almedina, 1984

-, **Manual do Arrendamento Urbano**. 3ª edição. Coimbra: Almedina, 2001. ISBN 972-40-1550-5

-, **Manual do Arrendamento Urbano Volume II**. 4ª edição. Coimbra: Almedina, 2008. ISBN 978-972-40-3331-0

G

GARRIGUES, **Novas regras reduzem flexibilidade no mercado de arrendamento comercial** [09/08/2018]. Disponível para consulta em <https://www.garrigues.com/pt/pt-PT/news/novas-regras-reduzem-flexibilidade-no-mercado-de-arrendamento-comercial>

M

MARTINEZ, Pedro Romano - **Contratos em Especial**. 2ª edição. Lisboa: Universidade Católica Editora, 1996. ISBN 972-9430-91-8

MORAIS, Fernando de Gravato - **Novo regime do Arrendamento Comercial**. 3ª edição. Coimbra: Almedina, 2011. ISBN 978-972-40-4674-7

L

LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes – **Direito das Obrigações Vol.III**. 8ª edição. Coimbra: Almedina, 2013. ISBN 978-972-40-5078-2
-, **Arrendamento Urbano**. 7ª edição. Coimbra: Almedina, 2014, ISBN 978-972-40-5747-7

S

SANTO, João Espírito - A cessação do contrato de arrendamento por denúncia justificada. **Congresso Intensivo de Arrendamento** [08/05/2018] Disponível para consulta em <https://portal.oa.pt/upl/%7B5889456a-3ab1-4df3-9d50-95e998a65af0%7D.pdf>

SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano: anotado e comentado: regime do arrendamento urbano, aprovado pelo Dec.-Lei nº321-B/90, de 15 de Outubro Legislação e Jurisprudência complementares**. 6ª edição. Coimbra: Almedina, 2002. ISBN 972-40-1591-2
-, **Arrendamento Urbano**. 6ª edição. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN 972-40-1591-2
-, **Arrendamento Urbano**. 7ª edição. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN 972-40-1885-7

SILVA, Pedro Sousa e - **Obras de conservação e beneficiação no arrendamento urbano**. Lisboa: Rei dos Livros, 1990.

SOUSA, António Pais de - **Extinção do Arrendamento Urbano. Fundamentos. Meios processuais**. Coimbra: Almedina, 1980.
-, **Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano (R.A.U)**. 4ª edição. Carcavelos: Editora Rei dos Livros, 2001. ISBN 9789725109564

V

VARELA, João Antunes de Matos e LIMA, Pires de - **Código Civil – Anotado – Volume IV**. 2º edição. Coimbra: Coimbra Editora, 1992.

, **Código Civil - Anotado Volume II**. 4ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2010. ISBN 972-32-0788-5

JURISPRUDÊNCIA

Supremo Tribunal de Justiça

- Acórdão do STJ de 27/09/1994, *Colectânea de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça*, Ano II, 3, p.175

- Acórdão do STJ de 21/10/1994 Processo 085507, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f83cfc1758d811d3802568fc003b34b6?OpenDocument>.

- Acórdão do STJ de 15/10/1996 Processo 513/96, disponível para consulta em <https://www.stj.pt/wp-content/uploads/2018/01/sumarios-civel-1996.pdf>.

- Acórdão do STJ de 15/02/2001, *Colectânea de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça*., Ano IX, 1, p.121

- Acórdão do STJ de 28/10/2003, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/81ddd2671607ff0080256e280053a024?OpenDocument>

- Acórdão do STJ de 27/05/2010 Processo 5425/03.7TBSXL.S1, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/47436456fb5b412580257734003d0eb2?OpenDocument>

- Acórdão do STJ de 30/04/2019 Processo 9229/14.3T8LRS.L1.S1, disponível para consulta em <https://www.direitoemdia.pt/search/show/8a303d3bf51ae5f6ed229347a4d79e5eda6c6b6ca5f1a5bda4019080eff1d1fa?terms=arrendamento%20comercial%20obras%202019>

Tribunal da Relação de Coimbra

- Acórdão do TRC de 09/11/2005 Processo 2456/05, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/0/b2e3cef9a0e027ee802570c30052ab51?OpenDocument>

- Acórdão do TRC de 18/07/2006, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/ded775d9a5278c24802571e3003864e7?OpenDocument>

- Acórdão do TRC de 18/11/2014 Processo 4172/11.0TJCBR.C1, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/106f6716268dfb4480257da100405b0c?OpenDocument>

Tribunal da Relação do Porto

- Acórdão do TRP de 3/2/1981 *Colectânea de Jurisprudência*, Ano X, Tomo V, pp.106 ss

- Acórdão do TRP de 22/03/1990 *Colectânea de Jurisprudência*, Ano XV, 2, pp.210

- Acórdão do TRP de 19/10/1993, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/5c47e51bd48f21e28025686b0066758b?OpenDocument>.

- Acórdão do TRP de 31/05/2001, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/1a3e9f51815c7f4d80257a1b00527319?OpenDocument>

- Acórdão do TRP de 12/11/2009, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf//F76CA7EB589F5AF8802577C1004EB6D5>

- Acórdão do TRP de 23/02/2012 Processo 1201/11.1TBSTS.P1, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/a354368abbe284d2802579b80055f519>

Tribunal da Relação de Lisboa

- Acórdão do TRL de 25/11/1980, *Colectânea de Jurisprudência*, Ano VI, Tomo I, pp.146

- Acórdão do TRL de 12/12/1985, *Colectânea de Jurisprudência*, Ano X, Tomo V, pp.106

SS

- Acórdão do TRL de 24/03/1992, *Colectânea de Jurisprudência*, Ano XVII, 2, pp.142

- Acórdão do TRL de 13/01/1994, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/7bf1d8f365a78b208025680300023678?OpenDocument>.