

O ARRENDAMENTO URBANO: UM ESTUDO ANALÍTICO E PROPOSITIVO PARA O CENÁRIO LUSO-BRASILEIRO

Adriano Barreto Espíndola Santos *

Índice: Sumário; 1. Introdução; 2. O mercado de arrendamento urbano no cenário luso- brasileiro; 3. Conjuntura atual do arrendamento urbano: ideias e perspectivas sobre as legislações luso- brasileiras; 4. O arrendamento urbano e a sua compatibilização com a análise económica do direito; 5. A boa fé objetiva e a relação de arrendamento; 6. Conclusão; Referências[†]

Sumário: Desde há muito que as relações de arrendamento urbano guardam um liame muito ténue entre a satisfação e a desagradado dos contraentes. Pensa-se que, por ser um contrato de trato sucessivo – por vezes duradouros -, assim como por terem as partes, geralmente, objetivos diametralmente opostos, torna-se difícil compatibilizar interesses e harmonizar as questões mais sensíveis às partes. Inicialmente, pretende-se com este trabalho, partindo de contornos gerais para questões mais específicas, compreender como se organiza o mercado de arrendamento urbano no cenário luso-brasileiro; tecer algumas considerações acerca dos âmbitos dos ordenamentos jurídicos português e brasileiro; empós, realizar uma aproximação do arrendamento urbano ao instituto da análise económica do Direito, notadamente para perceber os benefícios da aplicação

* Mestre em Direito Civil pela Universidade de Coimbra - Portugal. Especialista em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais - PUC Minas. Especialista em Direito Público Municipal pela Faculdade de Tecnologia Darcy Ribeiro. Graduado em Direito pela Universidade de Fortaleza. Advogado.

[†] Lista de siglas: IPI - Imposto sobre Produtos Industrializados; NRAU - “Novíssimo Regime” do Arrendamento Urbano, a partir da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto; CC – Código Civil Português (Atualizado até à Lei 59/99, de 30/06) - Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966.

deste e propor sugestões de melhoria para o bem-estar máximo dos contraentes e para a eficiência económica do setor; por última reflexão, e pensando ser o ponto fulcral deste trabalho, estabelecer a boa fé objetiva como princípio geral a reger a relação de arrendamento, percebendo como se pode obter o aludido bem-estar, assim como a probidade e a segurança no âmbito do contrato de arrendamento, em todas as suas fases de desenvolvimento. Além disso, buscar-se-á, a partir das problemáticas mais controvertidas e contemporâneas, ponderar o que se pode abrandar na colisão de interesses, uma vez que, como se vê hodiernamente, não se está a conseguir atender a parte supostamente mais fraca da relação, o arrendatário, especialmente quanto ao valor da renda, e, igualmente, não se está a oferecer condições propícias de continuação do arrendamento ao senhorio, que, por vezes, tem seus rendimentos defasados. Para arrematar este estudo, propor-se-ão alternativas para desburocratizar o sistema e fortalecer a autonomia da vontade, o que resultará, certamente, na promoção do mercado imobiliário de arrendamento que é essencial para o desenvolvimento humano e económico dos países em comento.

Palavras-Chave: Arrendamento urbano luso-brasileiro. Análise económica do Direito. Boa fé objetiva. Princípio da autonomia da vontade.

Abstract: Long that relations urban rental store a very tenuous link between satisfaction and dissatisfaction of the parties. It is thought that, being a contract of successive tract - sometimes lasting - as well as for having parties generally diametrically opposed goals, it is difficult to reconcile interests and harmonize the most sensitive questions to the parties. Initially, the aim of this work, starting from general outlines for more specific issues, understand how to organize the urban rental market in the Luso-Brazilian scene; some considerations about

the scope of the Portuguese and Brazilian jurisdictions; empós, performing an approximation of the institute of urban economic analysis of law lease, especially to realize the benefits of this implementation and propose suggestions for improvement for the maximum welfare of the parties and the economic efficiency of the sector; By last reflection, and thinking it was the focal point of this work, establish objective good faith as a general principle governing the relationship quoted, realizing how one can get the aforementioned well-being, as well as the integrity and security under the contract lease, in all its stages of development. Also, will pick-up from the most controversial and contemporary issues, consider what might be slowing down in the collision of interests, since, as seen in our times, is not being able to meet the supposedly weakest part of relationship, the tenant, especially regarding the amount of income, and also is not providing favorable conditions for continuing the lease to the landlord, who sometimes has its lagged income. To cap this study offer will be less bureaucratic alternative to the system and strengthen the autonomy of the will, resulting certainly in promoting real estate rental market which is essential for human and economic development of the countries under discussion.

Keywords: Luso-Brazilian urban rent. Economic Analysis of Law. Objective good faith. Principle of freedom of choice.

1. INTRODUÇÃO



relação de arrendamento acompanha a sociedade desde os tempos mais antigos, notadamente porque fora desenvolvida por iniciativa do Direito Romano, do qual se considera acentuada relevância social por ter possibilitado a inserção de inúmeros mecanismos legais para a harmonização dos interesses sociais. Assim, no decorrer

de séculos de transformações sociais, a relação de arrendamento permanece como promissor vetor de desenvolvimento social, tendo em conta que oferece condições de mobilidade social, alternativa de moradia, e, como dito, fomenta a economia.

Entretanto, mesmo diante de tantas vantagens, há de se compatibilizar os interesses, geralmente conflitantes, de senhorio e de arrendatário. As normas que regem esta complexa relação têm de prover meios que possibilitem a manutenção da locação, a regularização de estados antigos de rendas – estas, por vezes, consideradas ínfimas e inadequadas em face do mercado imobiliário –, assim como atender às necessidades de classes especiais, como idosos e portadores de deficiência física, dentre outras, sem, contudo, burocratizar o sistema.

Para fortalecer a relação de arrendamento e propor contribuições para questões que interfiram no bem-estar dos envolvidos e na economia imobiliária, acredita-se ser necessário galgar as seguintes fases: primeiramente saber como se arranjam os mercados de arrendamento urbano no cenário luso-brasileiro; noutro momento, ponderar sobre importantes pontos atinentes aos âmbitos dos ordenamentos jurídicos português e brasileiro; ainda, considerar a desejável compatibilização entre o instituto da análise económica do Direito e o arrendamento urbano, tudo com o fito de confirmar a eficiência económica e o bem-estar máximo dos contraentes; empós, pretende-se demonstrar a relevância da boa fé objetiva como princípio geral a estabelecer diretrizes de comportamento na relação de arrendamento, também para direcionar o cumprimento das obrigações e radicar a concórdia entre as partes.

Ver-se-á que os institutos da boa fé objetiva e a análise económica do Direito têm múnus essencial para a concretização dos mais caros objetivos da sociedade concernentes à relação de arrendamento, quais sejam, promover equilibradamente o bem-estar social, ao passo que, também, almeja-se gerar

o crescimento económico.

Ao se aliar os dois institutos citados, constrói-se um cenário imobiliário de arrendamento mais seguro, com crescimentos concretos e duradouros, o que se verdadeiramente espera em sociedades de Estado de direito democrático e que tutelam primordialmente o ser humano. De tal modo, o arrendamento, além de uma alternativa à moradia, será sempre uma realidade permanente e necessária. Por última apreciação, observar-se-á se as inúmeras normas podem ocasionar óbice às relações de arrendamento e burocratizar o sistema; e se é adequado dar maior ênfase a autonomia da vontade das partes, com os limites impostos pela boa fé objetiva e pela análise económica do Direito, para concretizar o desenvolvimento económico e social.

2. O MERCADO DE ARRENDAMENTO URBANO NO CENÁRIO LUSO- BRASILEIRO

O arrendamento urbano ocupa desde o período antigo um lugar de destaque no âmbito social, notadamente quanto ao enquadramento económico. Um exemplo claro dessa importância pode ser observado a partir do Direito Romano¹, que influenciou o desenvolvimento de inúmeros institutos do Direito.

Roma, a cidade berço da civilização, incorporou o arrendamento urbano como uma ferramenta de elevado valor para o equilíbrio social num período que remonta cerca de dois mil anos. Naquele momento, Roma necessitava de uma solução razoável para propiciar habitação aos cidadãos, nota-

¹ “Enquanto espécie do contrato de locação, o arrendamento urbano tem origem na figura da *locatio conductio rei* do Direito Romano, contrato pelo qual alguém (o *locator*) se obrigava a colocar à disposição de outrem determinada coisa (*res*) a troca de uma retribuição (*merces*). A disciplina da *locatio conductio rei* encontra-se em Inst.3.24 e C.4.65, sendo de salientar já a previsão de alguns aspectos específicos da locação de casas para habitação (*insulae*)”. (MENEZES LEITÃO, 2013, p. 17).

damente àqueles mais pobres provenientes dos campos, que, em uma tentativa de conseguir melhores condições de sobrevivência - estudo e progresso económico -, conglomeravam-se na cidade em crescente expansão.²

A questão conflituosa que dizia respeito à ausência de espaço embarçou-se mais em razão da impossibilidade de se dispor de um bem horizontal – edifício por andares –, pois havia a incorporação de todo o edificado ao solo, por força do que estava consagrado legalmente, o princípio *superficies solo cedit*. Ou seja, uma porção do imóvel – hoje denominado apartamento autónomo – não poderia ser objeto de venda a outrem, uma vez que todo o edificado era de propriedade de uma só pessoa ou instituição.³

Como se percebe, o arrendamento urbano correspondia a uma necessidade premente do povo romano, carente de espaço para moradia, e ao longo do tempo se mostrou uma medida aplicável às sociedades modernas.

Naquele contexto social não havia alternativa, a não ser aceitar uma nova forma de promover a dignidade dos cidadãos. Assim, é correto afirmar que o arrendamento urbano surgiu verdadeiramente da necessidade do cidadão, e que não foi uma

² “Portanto, com o vertiginoso crescimento da população da cidade ao longo do tempo, verifica-se uma situação bastante comum em qualquer grande metrópole: a escassez de moradia. Consta-se, ainda, uma diminuição progressiva do espaço útil para construção, causado notavelmente pelas construções monumentais”. (DOSI; SCHNELL *apud* NASCIMENTO, 2004, p. 3). 4 Outrossim, era facultado ao locador alugar toda a *insula* para um único locatário, podendo este sublocar os apartamentos, o que traduz, também, o direito de uso e gozo da coisa locada”. (NASCIMENTO, 2004, p. 4).

³ “Neste contexto, difundem-se as chamadas *insulae* ou ‘casas de renda ou aluguel’, que se consubstanciavam em edifícios de apartamentos com vários pisos, nos quais habitava a maioria da população da *Urbs*. Tais ‘casas de renda ou aluguel’, como o próprio nome já diz, estavam fundamentalmente reservadas à locação ou arrendamento, que se traduzia num contrato – a *locatio conductio* –, pelo qual um locador (*locator*) alugava, em regra, por certo tempo, um apartamento (*cenaculum*), a um locatário (*conductor*, ou, especificamente, *inquilinus*), devendo este pagar um aluguel (*merces*) pelo uso do bem.

simples criação do legislador com o fito de, tão somente, incrementar o mercado económico.

Com o tempo, o arrendamento urbano ganha novos contornos, com o fito de promover o desenvolvimento social e económico. O Estado, ciente das mesmas necessidades que se observavam alhures, tem de promover meios que conduzam ao cumprimento dos direitos fundamentais, sociais, de personalidade, dentre outros de suma importância para a manutenção da dignidade humana. Com isso, tanto o Estado Português como o Brasileiro, especialmente em suas Constituições, implementaram, respetivamente, o Direito à habitação, considerado direito fundamental ao qual todos os cidadãos portugueses fazem jus; igualmente no Brasil, proclamou-se que o Direito a moradia corresponde a um direito social.

Realidades e contextos diferentes, no entanto com finalidades que parecem convergir para um mesmo ponto, o arrendamento urbano. No Brasil, há um crescimento demográfico progressivo, com constante necessidade de espaço para moradia. É bem verdade que existe certa liberação facilitada de crédito, mas, em compensação, os valores dos imóveis aumentam exageradamente num espaço de tempo relativamente curto. Já em Portugal, observa-se que a liberação de crédito para compra de imóveis ainda não é muito facilitada, acrescendo-se a isso o fato do indivíduo que deseja comprar um imóvel ter de pagar altos valores correspondentes a impostos e outros custos. Ou seja, estes fatores corroboram a imprescindível manutenção do mercado imobiliário de arrendamento urbano.

Houve um momento recente no Brasil em que se via pouca perspectiva para o mercado do arrendamento urbano, em razão da facilitação da liberação do crédito para compra de imóvel, e, por conseguinte, da efetiva compra. Em Portugal, a preocupação voltava-se para a grande defasagem dos valores de renda comparados ao valor de mercado dos bens imóveis, congelados desde 1990, relacionados ao Regime do Arrendamento.

mento Urbano, aprimorado pelo Decreto-Lei 321-B/90, de 15 de Outubro, e pelo Decreto-Lei 278/93, de 10 de Agosto. Tal Regime, nesta época, tinha como característica a proteção acentuada ao inquilino de maneira a deixar o senhorio em condição menos adequada no âmbito da relação jurídica obrigacional, e, ainda, conservava o antigo regime, especialmente se a avença tivesse sido firmada antes de 1990. Esta última medida desprestigiava a hipótese de atualização da renda e mesmo a valorização dos imóveis, o que confirma a assertiva supramencionada do congelamento dos valores da renda.

A realidade se mostrou diferente do esperado e o arrendamento urbano progride como vetor importante de favorecimento do equilíbrio social. Embora que se tenham ocorrido entraves por parte dos legisladores Português e Brasileiro, nomeadamente com relação à proteção desmedida do inquilino, desatendendo, de certo modo, princípios fundamentais de âmbito do direito contratual aplicáveis à relação locatícia, quais sejam, o princípio da autonomia da vontade, onde as partes têm a liberdade de realizar o pacto, que se certifica através *pacta sunt servada*; e o princípio da obrigatoriedade da convenção, segundo o qual as partes devem observar o que fora estipulado, o que favorecerá a segurança jurídica, estando, ainda, submetidas aos imperativos da lei. Acentua-se que o mercado imobiliário de arrendamento urbano tem a firme pretensão de ser instrumento para consagrar os anseios da sociedade, de maneira especial o direito à moradia.

O senhorio, outrora esquecida pelos legisladores Português e Brasileiro, ganha novo papel, este muito mais ativo, notadamente em Portugal, com o ingresso do designado “Novíssimo” Regime do Arrendamento Urbano, que se deu através das alterações proporcionadas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. A aludida medida tem por principal finalidade movimentar o mercado do arrendamento urbano, favorecendo, dentre outras coisas, a valorização dos imóveis que há muitos anos

se encontravam, quase que em sua maioria, em estado de deterioração. Ademais, prosseguir ligado ao projeto que se promove da reabilitação urbana, o que, claramente, redundará em melhores meios e condições de habitação ao povo Português. Ainda mais, todas estas questões ventiladas trarão impulso ao setor económico, que de um modo geral ocasionará reflexos em vários campos da vida em sociedade. Ou seja, com o comprometimento do Estado em promover meios legais e políticas públicas nesse sentido, os cidadãos terão ganhos significativos além da habitação, nas esferas do trabalho, da educação, do bem-estar, entre outros proveitos, que certamente fortalecerão o cumprimento e a tutela à cláusula geral da dignidade da pessoa humana.

A revitalização de grandes centros históricos de Portugal acarretará em um legítimo ganho económico ao Estado, empenhado em fortalecer este setor. Isso corresponde a uma mão de duas vias, onde a valorização dos bens públicos e particulares existentes nas grandes cidades trará novos ares, essencialmente indivíduos dispostos a fomentar o mercado imobiliário, que, por seu turno, ampliarão um setor que permanecia possivelmente olvidado pelos governantes e pelo povo, em virtude de uma ideia fixa em proteger o inquilino a qualquer custo, mesmo que isso não se mostrasse tão razoável para o bem do Estado e do povo. Manifesta-se como mais um braço da economia, através do qual, nomeadamente pela atualização das rendas, o mercado logrará um novo horizonte ao povo Português.

3. CONJUNTURA ATUAL DO ARRENDAMENTO URBANO: IDEIAS E PERSPECTIVAS SOBRE AS LEGISLAÇÕES LUSO-BRASILEIRAS

Vê-se que o legislador tendeu por anos a proteger o arrendatário em face do senhorio – dito a figura mais forte da

relação locatícia -, nomeadamente com o objetivo de que aquele possa permanecer mais tempo no imóvel e ter resguardado o seu direito fundamental à habitação ou direito social a moradia, respectivamente as aceções adotadas em Portugal e no Brasil.

Tal questão revela ser um fato interessante, pois o legislador transfere de certo modo esta obrigação ao particular, sendo, a bem da verdade, um múnus que compete ao Estado, de conferir meios para a promoção da vida humana, através da habitação / da moradia, que, por seu turno, deveria propiciar ao cidadão o direito à habitação / a moradia.

Uma realidade manifesta no Brasil é que, por vezes, o senhorio tem o bem locado como meio de subsistência, servindo a renda como caráter alimentar, e acaba por ser obrigado a suportar situações assaz gravosas e desproporcionais, dentre elas, a perda do aluguel, que acaba por premiar o arrendatário que, mesmo sem pagar a contraprestação da renda, permanece no ambiente locado longos períodos. Caminha-se tanto em Portugal como no Brasil com o intento de facilitar e tonar mais célere o procedimento relativo ao despejo, quando há mora no pagamento da renda. Em Portugal configura-se tal questão se o inquilino deixa de cumprir a obrigação principal no período de dois meses, diminuindo-se o prazo que antes era de três meses, de acordo com o art. 1083º do Código Civil Português.

Em contrapartida, o legislador teve o intuito de proteger o arrendatário a qualquer custo por muito tempo, presumidamente a parte mais frágil da relação – mesmo que tal evento fosse de encontro com a eficácia económica - para não pô-lo fora do imóvel de forma arbitrária – um sentido talvez, também, humanitário. Infere-se que o arrendatário, por não ter um bem próprio, ao sair do arrendado não teria lugar para seu abrigo ou de sua família. Assim, pensava-se que o arrendatário necessitava se estabelecer, fixar residência e, além disso,

tersegurança e dignidade para propiciar o desenvolvimento de sua família, esta sendo uma instituição que corresponde a um dos bens mais caros ao Estado, a base da sociedade.

A lei do inquilinato brasileira, de nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, não disciplina um prazo determinado inicial para a locação, seja residencial ou não – exceto na locação para temporada que deve ser de no máximo 90 (noventa) dias -, conforme se pode perceber no seu art. 3º “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”. (BRASIL, 1991).

Frise-se que, em Portugal, como também no Brasil, prestigia-se a liberdade contratual das partes para estabelecerem o prazo que desejarem, o que favorece o contrato por curto prazo, mas caso não se tenha tratado sobre o prazo, dir-se-á que este será de dois anos.

É de se ventilar a cláusula geral da dignidade da pessoa humana como princípio basilar na consecução dos fins locatícios. Está inserta na proteção humana contra os abusos cometidos por qualquer das partes, seja locador ou locatário, para o cumprimento do dever de cooperação, segundo estatui o princípio / cláusula geral da boa fé, e dos demais direitos que assistem as partes.

Nem o senhorio pode ser compelido a passar por tempos injustificadamente sem receber a contraprestação da renda, que, certamente, serve ao seu sustento, nem mesmo o arrendatário pode ser molestado em seu direito de uso e gozo do arrendado enquanto durar o arrendamento. São situações sempre antagônicas que geram certo embate entre as partes, mas que levam a atenção inarredável da cláusula geral da dignidade da pessoa humana.

Infelizmente a atualização das rendas pode ser vetor que enseje estes embates. Tendo-se noção de que o arrendatário não pode deixar de cumprir com a sua obrigação de pagar a contraprestação, mesmo que o inquilino a pague regularmen-

te, fato é que os valores defasados das rendas impedem o desenvolvimento do mercado do arrendamento urbano. Queixam-se os senhorios, segundo noticiários, que os inquilinos acabaram por ser beneficiados durante anos nos pagamentos das rendas, em razão do pagamento mínimo que efetuavam, e, por conseguinte, deixando aqueles em situação de prejuízo.

Hodiernamente, a atualização de rendas fica a cargo dos contraentes, que, livremente, podem renegociar consoante entendam correto / justo e em conformidade com o que atribui o mercado imobiliário. Tal realidade se desdobra tanto em Portugal como no Brasil, mostrando que o *pacta sunt servanda* está vivo nas relações particulares. É dizer que as partes podem exercer o princípio fundamental do direito contratual denominado a “autonomia da vontade”, pois além de disporem da liberdade de contratar – pactuar ou não -, ainda fazem jus aliberdade contratual, que diz respeito à possibilidade de organizarem os termos do contrato de acordo com o que desejam, mas, seguramente, atentas ao que dispõem as normas⁴.

No entanto, em decorrência das alterações introduzidas ao ordenamento jurídico, especificamente no regime do arrendamento urbano, por força da lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, situações especiais devem ser precipuamente observadas, nomeadamente carência económica, se o arrendatário possui idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos, ou incapacidade física superior a 60% (sessenta por cento).

O senhorio tem o papel de iniciar esse processo de atualização. Na notificação (com aviso de recebimento) que

⁴ Sobre a fixação da renda e a autonomia privada, MENEZES LEITÃO trata que: “Resultando o contrato de arrendamento urbano da autonomia privada das partes, é também em princípio por convenção entre elas que é fixado o montante da renda. Pode, porém, questionar-se se o arrendamento se pode considerar validamente celebrado, se as partes nada estipularem sobre o montante da renda. O entendimento que nos parece preferível é o de que a renda não tem que estar determinada, no momento da celebração do contrato, bastando que seja determinável, e sendo aplicável a essa determinação os critérios do art. 883º, por força do art. 939º”. (MENEZES LEITÃO, 2013, p. 95 e 96).

fizer ao arrendatário, deve constar a forma pretendida do contrato, a proposta do valor da renda, e o período desejado; deve ir junto o valor patrimonial tributário do arrendado, seguindo os parâmetros do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e uma cópia da caderneta predial urbana. A partir da ciência do arrendatário, este poderá se manifestar no período de 30 (trinta) dias, dizendo se concorda com a proposta, ou mesmo se não anuir ao valor da renda deve indicar uma contraproposta, e pode, ainda, denunciar o contrato, conforme preceitua o art. 33º da lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Por seu turno, o arrendatário tem o direito de informar se possui condições especiais, quais sejam, o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar correspondente a valor menor que cinco retribuições mínimas nacionais anuais; que possui idade maior ou igual a 65 (sessenta e cinco) anos; ou incapacidade física que tenha percentagem de comprometimento maior que 60% (sessenta por cento). Importante mencionar que o arrendatário deve se manifestar se não concordar, pois, caso contrário, serão consideradas validas as propostas formuladas pelo senhorio. Ato contínuo, o senhorio também pode se manifestar com relação à contraposta formulada pelo arrendatário, isso num período de 30 (trinta) dias.

Vale salientar que o senhorio tem o direito de não concordar com a contraproposta do arrendatário, mas para isso poderá denunciar o contrato e terá de pagar uma indemnização que englobe o período de cinco anos de valores de renda, correspondente ao meio termo dos valores das propostas das partes. Tem direito, ainda, o arrendatário de denunciar o contrato, por meio da qual poderá permanecer dois meses após a ciência do senhorio, após, tem de sair do arrendado trinta dias a contar do encerrando do período citado.

No período transitório de cinco anos, após a promulgação da lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, os arrendatários que se enquadram às situações especiais não sofrem tais interferên-

cias. Ou seja, indivíduos que se enquadram no seguinte contexto: o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar correspondente a valor menor que cinco retribuições mínimas nacionais anuais; que possui idade maior ou igual a 65 (sessenta e cinco) anos; ou incapacidade física que tenha percentagem de comprometimento maior que 60% (sessenta por cento); não estão obrigados a admitir, temporariamente, as alterações ao regime do arrendamento na relação locatícia.

Acentua-se que o valor da renda anual deve atender a até 1/15 (um quinze avos) do valor patrimonial tributário do arrendado. Além disso, é importante mencionar que se estivermos diante de uma situação de carência económica, deve-se, além do que fora demonstrado, respeitar as seguintes regras - especialmente se não houver acordo entre as partes: o valor da renda deve se amoldar a 25% (vinte e cinco por cento) do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar; o valor da renda deve se amoldar a 17% (dezesete por cento) do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar, se o valor do agregado familiar for menor que 1.500 (um mil e quinhentos) euros mensais; ou, ainda, se o valor do agregado familiar for menor que 500 (quinhentos) euros mensais, deve a renda se amoldar a até 10% (dez por cento) do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar, conforme dispõe o art. 35º, da lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Cabe certificar que tais procedimentos supracitados somente permanecerão dentro de um período de cinco anos, após a entrada em vigor da lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. São medidas que demonstram a preocupação do legislador Português com relação a pessoas em situações especiais, que merecem, verdadeiramente, tratamento diferenciado. Pensa-se que, após esta fase de acomodação do “novíssimo” regime do arrendamento urbano, serão adotadas medidas que abrigarão os indivíduos, notadamente com a incorporação de políticas públicas a prestar a devida compensação.

No Brasil, a atualização dos valores de aluguéis prestigia a liberdade contratual e o arranjo dos interesses das partes, segundo dispõe o princípio da autonomia da vontade. Contudo, para se atualizar o aluguel é necessário obedecer a certos requisitos, quais sejam, que haja acordo entre as partes para firmar tal ato, senão, que o contrato esteja com prazo superior a três anos e que o último acordo ou determinação judicial nesse sentido tenha ocorrido há pelo menos três anos. Ou seja, opera-se sem prazo definido, se for consensual, utilizando-se a notificação extrajudicial com aviso de recebimento; e se não houver acordo, através de ação revisional, em períodos de três anos, com base na decisão judicial - inteligência do art. 19, da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Faz-se alusão a ação revisional, que possibilita a adequação do valor do aluguel em conformidade ao valor praticado pelo mercado. Com isso, impetra-se ação a pedir que se estabeleça novo valor do aluguel, devendo a petição estar, pelo menos, acompanhada de três cópias de avaliações imobiliárias, realizadas por profissionais habilitados.

Não se pode confundir a revisão do aluguel com o reajuste anual do aluguel. O primeiro, como citado, corresponde à revisão do valor do aluguel segundo os parâmetros adotados pelo mercado imobiliário, enquanto que o reajuste é um procedimento que ocorre com objetivo de ajustar o valor do aluguel, o qual sofre a perda do valor aquisitivo da moeda, com base num índice oficial. O reajuste tem a periodicidade anual, com mês devidamente estabelecido por contrato.

Evidencia-se que as partes tem muito mais domínio da situação, somente se as partes não estiverem satisfeitas deverão recorrer ao poder judiciário para dirimir a questão, como é o caso citado quanto à ausência de acordo para a revisão.

O resultado dessa liberdade é claro, a legislação propiciará a eficiência econômica, que, a bem da verdade, favorece-

rá todos os cidadãos. Para exemplificar melhor, expõe-se um caso em particular do Brasil, onde se tem insculpido na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, como objetivo fundamental, a erradicação da pobreza, consoante art. 3º “Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: [...] III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;” (BRASIL, 1988). A eficiência económica será elemento importante para a concretização dos anseios sociais, pois, com a alocação dos recursos de modo a atender todos os cidadãos, também, a distribuí-los de maneira justa, maximizando a produção etc., a pobreza poderá ser efetivamente extirpada da sociedade brasileira.

Mudanças nas legislações visam, na maioria das vezes, e se bem pensadas, a construir uma sociedade mais justa e igual. As alterações decorrentes do “novíssimo” regime do arrendamento urbano trazem novas perspectivas para o mercado do arrendamento, a revitalização, a reabilitação, a mobilidade urbana, dentre outros previsões, que, além disso, promoverão um alcance económico almejado pelo povo, mesmo que, na altura, os arrendatários não percebam bem os ganhos dessas transformações.

Uma visão positiva do Direito indica que este é capaz de guiar a sociedade, aplicando, se necessário, sanções, para que sejam evitadas práticas contrárias ao que se entende por desejável. Portanto, as normas jurídicas são ferramentas adotadas pelo Estado para conduziros indivíduos à observância dos preceitos preestabelecidos, sob pena de sanção. Com isso, vê-se a sensibilidade da norma para alterar o quadro social, e, assim, basta uma construção voltada a atender um ramo da sociedade, sem, contudo, olvidar de todo o conjunto.

A análise económica do Direito explica porque uma norma direciona um dado comportamento social. No caso sob apreciação, tem-se a pretensão de que a lei n.º 31/2012, de 14

de agosto, traga grandes avanços ao setor, que sofre crise há razoável tempo. Quais seriam as possíveis consequências da norma? Não se sabe ao certo, mas demonstra que o respeito à liberdade poderá agregar valores a sociedade, como, por exemplo, o surgimento de novos arrendatários a imóveis antes desvalorizados nos centros históricos; impulsionar a movimentação do meio rural para o urbano; possibilitar que as partes disponham como melhor lhes aprouver, notadamente quanto ao valor, que certamente, daqui pra frente, não será mais ínfimo.

Quando se confrontam a boa fé e a autonomia da vontade, deve-se ter o cuidado de não extrapolar os limites que estes princípios estabelecem na relação, com o risco do indivíduo pactuar algo que não seja efetivamente bom para si. Vale considerar o que dispõe Olney Queiroz Assis, no seu artigo “Princípio da autonomia da vontade x princípio da boa-fé (objetiva). Uma investigação filosófica com repercussão na teoria dos contratos”.⁵

Ainda, segundo o mesmo autor Olney Queiroz Assis, a liberdade deve estar associada ao bem do indivíduo na sua escolha, e mesmo nas opções deste que devem ser alcançáveis, como apontavam os romanos, segundo preceitos do Direito Romano. O bem que se pretende na relação jurídica obrigacional, nomeadamente nas relações locatícias, tem a ver com a ética incorporada pela boa fé. Não se pode fazer uma escolha

⁵ “A autonomia da vontade ou liberdade subjetiva reside justamente nessa possibilidade do indivíduo querer ou não querer qualquer coisa. Já a boa-fé significa manter palavras e acordos, porque o homem de bona fides é o que “faz (fiat) o que foi dito”, ou seja, o princípio da boa-fé implica o cumprimento dos pactos e compromissos (pacta sunt servanda). Ao acoplar o princípio da autonomia da vontade ao princípio da boa-fé, a tecnologia jurídica estabelece que o contrato é lei entre as partes e imprime à pacta sunt servanda uma noção de inflexibilidade que os romanos jamais pensaram em imprimir. Dado, porém, que o homem é livre para querer qualquer coisa (autonomia da vontade), abre-se a possibilidade dele querer (no contrato) o seu próprio mal ou coisas que não dependam dele, não realizáveis”. (ASSIS, 2005, p.1).

que contrarie a si mesmo, por isso, a boa fé deve ser considerada na sua magnitude, conforme, precisamente, os padrões éticos exigíveis.

A boa fé impõe um dever de promover o bem para a relação avençada, ou seja, promover condições que propiciem as satisfações das partes através de boas condutas. A boa fé não se restringe a observância de cumprir o que se estabeleceu pelo *pacta sunt servanda*, mas de, efetivamente, promover o bem na negociação.

4. O ARRENDAMENTO URBANO E A SUA COMPATIBILIZAÇÃO COM A ANÁLISE ECONÓMICA DO DIREITO

Quando se abordam os temas da valorização de imóveis, revitalização, crescimento imobiliário e desenvolvimento económico, logo surge como pilar uma variável relevante para o cumprimento de tais objetivos sociais, qual seja, o valor da renda. Este corresponde a um elemento que constitui o contrato de arrendamento, relação jurídica obrigacional, que efetivamente serve, dentre outras coisas, para equilibrar a relação locatícia, e impõe um dever primário ao inquilino, no sentido de que promova o pagamento regular como forma de contraprestação pelas obrigações que incumbem às partes, devidamente avençada e certificada pelos princípios da autonomia da vontade e da obrigatoriedade da convenção.

A possibilidade de se atualizar o valor da renda, em um determinado contexto histórico e social, tendo como esteio alteração na norma / regime atinente ao arrendamento urbano, provoca verdadeiros reflexos sociais, sejam eles negativos ou positivos, como é o caso do aumento no número de despejos, a valorização dos imóveis, a consequente melhoria dos centros urbanos, dentre outras situações. São fatores que devem ser observados pelos operadores do direito antes de se

promulgar a nova norma e até mesmo na sua execução para que esta seja favorável ao mais alto bem-estar social, acompanhada aos demais direitos sociais, fundamentais e da personalidade jungidos ao caso.

Deste modo, é importante acrescentar ao estudo ora desenvolvido a participação e interação mútua entre o Direito e a Economia, principalmente para se ter a percepção de como uma ciência poderá ser importante a outra, tendo como finalidade valores de elevado interesse social. Esta influência recíproca e o trabalho que se propõe interdisciplinar devem ser direcionados às questões que considerem essencialmente o desenvolvimento económico e social, e estes fatores convergem para um melhor aproveitamento de ambas as ciências nos respetivos setores da sociedade.⁶

A Economia apanha uma porção da realidade – o modelo económico - para perceber como a sociedade aloca os seus bens, que são escassos, finitos e limitados, de forma que, a partir daí, possa-se orientar a entrega dos mencionados bens aos indivíduos de maneira justa e adequada, sobretudo aos que mais precisam. Por certo, utilizar-se-ão hipóteses com objeto de elucidar uma determinada ocorrência social de viés económico.

Nem todos os entes podem possuir tudo o que querem, e isso é fato, pois, se fosse assim, não haveria suprimentos necessários para atendê-los. Assim sendo, deve-se haver eficiência e maximização na distribuição destes recursos limitados, atentando-se, obviamente, a repartição justa para que não haja excessos, nem carências. Eduardo Goulart Pimenta faz

⁶ “É evidente que há muito que as conexões entre Direito e Economia eram exploradas, a partir das mais diversas perspectivas – seja por força das ligações históricas entre os dois ramos de saber nas Faculdades de Direito, seja por força do desenvolvimento paralelo de ambos como Ciências Sociais, seja pela via das intuições próprias da abordagem institucionalista, seja ainda em reflexo do avanço do Estado para o dirigismo económico, a reclamar um <<cobertura>> jurídica”. (ARAÚJO, 2008, p. 20).

referência a um importante elemento que está presente neste contexto da economia, a eficiência.⁷

Após estas considerações iniciais, é possível perceber que a legislação tem interferência importante no cenário econômico, mudando sensivelmente a vida dos cidadãos.⁸

Em algumas situações o efeito é rápido, a provocar, inclusive, outros setores da economia ou da sociedade, que antes permaneciam silentes ou indiferentes às intervenções. Para exemplificar melhor, considera-se um caso ocorrido recentemente no Brasil, ainda em meados de 2013, em que o governo reduziu a alíquota do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI), relativamente aos carros novos. Tal medida teve reflexos imediatos na sociedade brasileira, uma vez que possibilitou a uma grande parcela da população comprar carros novos com preços reduzidos. Além disso, não se pode olvidar da facilitação da liberação de crédito, a qual fora uma variável importante para o sucesso da questão. Mas é importante frisar que se trata de uma estratégia do Estado para manter aquecido o mercado da compra de novos automóveis. Ou seja, isso é bom para o governo, para as montadoras e grandes fábricas de automóvel, assim como, presumidamente, para o bem-estar da população.

O caso ora estudado demonstra a sensibilidade de uma alteração na legislação. Neste episódio, segundo melhor juízo,

⁷ “O principal referencial adotado pela ciência econômica é a eficiência. Produção eficiente de bens e serviços; eficiência na utilização dos fatores de produção com o objetivo de maximizar suas potencialidades; eficiência na distribuição da riqueza entre as diferentes camadas da população”. (PIMENTA, 2006, p. 160).

⁸ Para se ter maior percepção dessa relação, apresentam-se algumas considerações de MENEZES CORDEIRO ainda quando proferiu análise acerca da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro: “Passados dezasseis meses sobre a sua entrada em vigor, todos os agentes económicos estão de acordo: não se verificou nenhuma reanimação do mercado do arrendamento, imputável à influência da reforma. E também todos os juristas, independentemente dos seus credos ou da sua proximidade em relação ao Governo, confluem: a reforma não teve em conta a dimensão jurídico-científica e as suas implicações práticas, causando inúmeras complicações”. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p. 946).

pena-se favorecer economicamente a população brasileira – impende apontar que maiores consequências poderão surgir no futuro, nomeadamente com a liberação facilitado do crédito, posto que será necessário que a economia acompanhe as necessidades dos cidadãos para que possam cumprir com suas obrigações, aí inserto o pagamento do crédito.

Nestes termos, nota-se que a legislação pode ser um vetor de direcionamento da Economia, a fim de reduzir problemas sociais ⁹. Entretanto, não é só isso, a Economia, como dito, deve caminhar lado a lado com o Direito, numa conjugação bilateral, a gerar potencialidades na distribuição de recursos e melhoramentos sociais. De tal modo, o desenvolvimento económico não pode estar destacado dos valores que norteiam a sociedade, a atender primeiramente os seres humanos em suas necessidades e nos seus direitos.

A norma tem um papel predeterminado de atuação. A repartição de bens limitados deve ser uma preocupação do Estado, à medida que, em muitos dos casos, isso já corresponde a direito fundamental devidamente regulado, tendo por finalidade oferecer aos cidadãos condições económicas mínimas de manutenção da vida digna. A cláusula geral da dignidade da pessoa humana perpassa por estas condições, pois, somente assim, o indivíduo poderá desfrutar plenamente dos demais direitos, dentre estes, o da liberdade, o da igualdade, entre outros.

Não se pode perceber hodiernamente que ao ser humano bastam somente estes direitos citados, haja vista que a felicidade, a dignidade e o bem-estar em seu grau máximo de consideração consagram-se ao passo que o cidadão possa se

⁹ Apontam-se, por sua especial relevância, ponderações de MENEZES CORDEIRO: “O Direito visa, em certos âmbitos e com alguns limites, redimensionar aquilo que resultaria do puro funcionamento das leis económicas. A Economia tem, todavia, dimensões existenciais que não podem ser ignoradas. Quando o sejam, designadamente por leis ineficientes, os efeitos colaterais serão devastadores, nos seus custos: económicos e sociais”. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p. 946).

apropriar efetivamente destes direitos. Tal apropriação se dá a partir de bens com valor económico, que servem ao indivíduo no sentido de lhe proporcionar satisfação. Certifica-se que a plenitude na satisfação está na junção de valores, direitos fundamentais há muito estabelecidos, como os referidos, com estes novos direitos ditos económicos.

Destarte, vê-se que a legislação precisa de uma “preparação” prévia para que, ao fim, possa compor as necessidades do homem. Ao estudo abordado dá-se o nome de análise económica do Direito. Corresponde à apreciação por estudo do Direito – pode-se ter como referência a legislação – utilizando-se ferramentas oriundas da Economia, com objetivo de orientar, analisar, interpretar, direcionar a construção e a aplicação da norma, e que, assim, possam-se antever as consequências de uma “possível” escolha. O que ocorre nada mais é do que a possibilidade de se vislumbrar uma situação – fato já comum a Economia – aproximando o Direito, os seus desígnios, a determinado contexto social.

Trata-se, sucintamente, de fornecer ao operador do Direito uma visão macro, estendida, da situação almejada, notadamente de como uma dada norma poderá se comportar quando da sua efetiva promulgação ou aplicação.¹⁰

Relevante trazer à baila considerações sobre a análise económica do Direito na visão de Aldo Chiancone e Donatella Porrini, mormente porque fazem referência ao elemento já citado – o qual se coaduna a estrutura do estudo em tela -, da eficiência económica.¹¹

¹⁰ 10 “Análise econômica do Direito como escola de pensamento que se propõe ao estudo da legislação conforme critérios e métodos característicos da Ciência Econômica para demonstrar sua especial adequação ao processo de elaboração e interpretação de normas e institutos reguladores de relações patrimoniais”. (PI-MENTA, 2006, p.160).

¹¹ “*L’analisi economica del diritto potrà pertanto, di volta in volta, mettere in luce i risvolti e le, spesso implicite, conseguenze economiche, od anche individuare i limiti della portata delle norme giuridiche stesse dal punto di vista*”

Em Portugal, Sousa Franco, segundo expõe Fernando Araújo, frisa a relevância do estudo da análise económica do Direito como instrumento para balizar a consecução dos imperativos sociais, tudo a partir da norma. Observa-se desta posição que a análise económica do Direito não é mera matéria vaga, sem fundamento, mas sim instrumento que poderá trazer subsídios reais à consolidação do Direito no caso concreto e, por conseguinte, à sociedade como um todo coeso.¹²

Por se perceber o valor histórico da Economia e da sua interligação que já ocorria com o Direito, e por terem um mesmo cerne de formação, qual seja, as Ciências Sociais, não é de se admirar tal liame de formação. Todas as ferramentas alcançadas com escopo de proporcionar reais ganhos sociais devem ser aceitas e incorporadas, *data venia*, tendo em vista que o que está em discussão não são os meios, mas sim o resultado, que diz respeito precisamente ao melhor aproveitamento do Direito para a consolidação dos anseios sociais. Este sim deve ser o papel fundamental do Direito, não só nortear o cidadão a um comportamento aceitável, segundo os padrões da normalidade, mas verdadeiramente contribuir para o desenvolvimento social.

Após estas indicações, compreende-se que a análise económica do Direito pode ser veículo de aditamento benéfico à matéria atinente ao “novíssimo regime” do arrendamento urbano - NRAU, especialmente com as alterações oriundas

dell'efficienza economica o della distribuzione, o l'eventuale sostrato economico che le ha originate. E, infine, per chiudere un'esemplificazione che potrebbe essere, altrimenti, eccessivamente lunga, potrà chiarire, come nell'esempio seguente, quale può essere il prezzo della giustizia in termini di perdita di efficienza economica". (CHIANCONE; PORRINI, 1998, p. 4).

¹² “As coisas nunca são o que parecem. Também neste caso a concepção que se teria por mais materialista tem bem maiores potencialidades reais para verter os ideais em realidade efectiva; e aquilo que parece uma especulação de académicos com falta de projectos de investigação revela-se, afinal, uma bem útil contribuição para o esclarecimento de muitos dos principais problemas práticos que são causa e sintoma da crise do Direito que vivemos”. (SOUSA FRANCO *apud* ARAÚJO, 2008, p. 21).

da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Ou seja, com tal estudo certamente serão mais claras as visões quando às possíveis consequências da norma no aludido cenário.

O certo é que Portugal passa por modificação recente e expressiva na legislação, e isso provoca desequilíbrio temporário numa relação jurídica obrigacional que já é frágil por natureza. De um lado o proprietário / senhorio interessado em aumentar o valor da renda¹³, o qual sofre defasagem pelo menos desde 1990¹⁴ - há de se considerar o congelamento de rendas, bem mais antigo -, e de outro lado está o arrendatário, que pleiteia sempre a manutenção ou diminuição do valor da renda, alegando-se, na maioria das vezes, carência económica em decorrência de desemprego.

Precisamente por isso, cabe a intervenção da análise económica do Direito no sentido de guiar a construção, a in-

¹³ MENEZES CORDEIRO aborda um ponto sensível à relação locatícia, a realização de obras (tendo em conta aspectos da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro): “IV. Na verdade, a exigência de obras por parte de quem recebe rendas totalmente insuficientes para o seu custeio é uma solução injusta: contraria vectores básicos do sistema, expressos pelo princípio da boa fé. E assim, os nossos tribunais têm recusado a condenação dos senhorios na realização de obras, por abuso do direito. Há, nos últimos 20 anos, dezenas de acórdãos publicados, nesse sentido”. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p. 948). O mesmo autor continua: “IV. Resta explicar cientificamente este fenómeno. É simples: as normas jurídicas não funcionam isoladamente: apenas operam no conjunto do sistema. Ao impor obras dispendiosas a quem receba uma renda deprimida, está-se a contrariar a globalidade do sistema. Este possui válvulas de segurança, como a cláusula do abuso do direito. Não vale a pena o legislador esfalfar-se a conceber normas impositivas de obras; se elas não forem justas, o seu exercício será paralisado pelo princípio da boa fé. E os nossos tribunais, hoje, aplicam-no, tal como sucede nos países mais avançados do Ocidente. Temos, pois, um efectivo bloqueio, quanto às obras”. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p. 950).

¹⁴ “I. O problema das rendas nasceu do seu congelamento, decretado várias vezes, na primeira metade do século XX e mantido, em Lisboa e no Porto, pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966 (10.º), que aprovou o Código Civil. Esse congelamento foi alargado a todo o País pelo Decreto-Lei n.º 217/74, de 27 de Maio, provisoriamente, e pelo Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, a título definitivo, conduzindo, com o passar dos anos e mercê de épocas de inflação, a um intrincado problema”. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p. 960).

interpretação e o aproveitamento da norma, sobretudo no âmbito das relações de arrendamento, por meio da qual será admissível o desenvolvimento económico coligado à observância aos valores sociais e demais direitos insertos - isso somente ocorrerá se houver interesse do legislador em atender aos valores citados.

Vale ter em conta que o estudo da análise económica do Direito expõe as consequências de uma dada norma (positivas ou negativas), e conduz, assim, à opção de adoptá-la ou não, ou mesmo ajustá-la. De tal modo, assevera-se que a norma tem de ser instrumento para contemporizar interesses, tutelar e melhorar a vida dos cidadãos.

Nessa esteira de pensamento, entende-se que a atualização da renda merece ser concretizada, salvo melhor juízo, tanto na sociedade Portuguesa como na Brasileira, tendo como fundamento a valorização dos imóveis privados e públicos, bem como o desenvolvimento económico que tal iniciativa irá incrementar. Mas deve-se ter atenção as condições particulares de cada sociedade e o momento histórico vivenciado pelos cidadãos.

O fato é que em Portugal o senhorio exercia papel pouco acentuado na relação jurídica, razão pela qual os valores das rendas permaneceram quase que inalterados por muito tempo, e isso tem por consequência o desgaste progressivo dos bens, desvalorizando significativamente a região a qual os imóveis estavam inseridos, sobretudo em grandes centros históricos, que, também, fazem parte do património do país – acresce-se a isso que estes espaços históricos geram renda ao Estado proveniente do turismo etc.

Os pontos abordados revelam algumas questões que somente podem ser bem esclarecidas a partir da análise económica do Direito, quais sejam: a entrada em vigor do NRAU aumentou o número de arrendados? Houve aumento no número de despejos? Os imóveis desocupados passam em média

quanto tempo para serem arrendados? Quais os efetivos proveitos obtidos por meio da nova alteração legislativa? São, verdadeiramente, questões que demandam a participação da análise económica do Direito, independentemente da fase em que se encontra a legislação perante a sociedade, ou seja, se a lei ainda está em fase de construção, de aplicação ou mesmo de interpretação - esta pelo julgador ou outro operador do direito.

Dos temas apontados infelizmente poucas respostas podemos obter neste momento. Contudo, a realidade da sociedade portuguesa demonstra que hoje as consequências são desfavoráveis aos indivíduos carentes economicamente, maiores ou com idade igual a 65 (sessenta e cinco) anos ou, ainda, àqueles que possuem incapacidade física acima de 60% (sessenta por cento), notadamente porque quando passar o período transitório de cinco anos, onde há certa tutela oferecida a estes, não se sabe ao certo como se acomodarão. Ademais, não se percebe se a norma vai se confirmar como meio hábil para a concretização de todos os objetivos iniciais, quais sejam, o desenvolvimento económico, a promoção da mobilidade urbana, movimentação económica do mercado de arrendamento, proporcionar a adequada receção dos antigos contratos com relação ao “novíssimo” regime do arrendamento urbano, facilitar o despejo dos inadimplentes, dentre outros fatores.

Em se tratando do Brasil, sobre a lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, aprimorada pela lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009, infere-se que ainda não acompanha os anseios da sociedade, dentre outras razões, porque o despejo do inquilino inadimplente deveria ser de fato mais célere e menos obstaculizado. Embora que haja maior liberdade das partes e, de certo modo, relação equiparada entre locador e locatário, o art. 59, em seu parágrafo primeiro, da lei ora mencionada, impõe o cumprimento de requisitos prévios para a concessão de liminar com o fito da desocupação do inquilino

devedor. Assim, vejamos um trecho de sua redação: “§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentementeda audiência da parte contrária e *desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:*”. (BRASIL, 1991). (Grifo nosso).

Pensa-se tal situação ser um aparente benefício, mas tem de se contar com a morosidade da justiça e que, mesmo sem estar a receber a contraprestação do aluguel (renda) – por vezes com caráter alimentar -, o locador tem de dispor da quantia da caução para fazer jus à citada possibilidade legal. Ainda, leva-se em consideração a alta quantia referente às custas processuais para se ingressar com uma ação de despejo, que é calculada tendo como base o valor da causa que corresponde a doze meses de aluguel (observadas às exceções legais), consoante expõe o art. 58, inciso III, da lei do inquilinato brasileira.

Para completar estas considerações, em Portugal o inquilino somente poderá dever dois meses de renda com relação a cada contrato, enquanto que no Brasil há a possibilidade de depositar o valor em juízo devido ao locador para elidir a rescisão contratual, conforme dispõe art. 62, inciso II, da lei do inquilinato brasileira.

Por tudo exposto, reclama-se a presença da análise económica do Direito no âmbito da relação de arrendamento, para promover-se decisivamente a eficiência económica e, ao mesmo tempo, proverem-se medidas justas a alcançar igualmente as partes.

5. A BOA FÉ OBJETIVA E A RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

O contrato de arrendamento tem força jurídica obrigacional para o cumprimento da avença, com precípua obser-

vância aos preceitos legais e a vontade das partes. Portanto, entende-se que na relação locatícia as partes devem buscar os fins almejados, cada qual cumprindo as obrigações que lhes são incumbidas sem, contudo, olvidar de cooperar para a execução da obrigação do outro contraente.

O contrato de arrendamento, de um modo geral, versa sobre a utilização de um bem por outro que não seja o proprietário, que irá usufruir da posse direta, devendo para tanto exercer o encargo de conservação deste direito. O uso do bem em tela deve ocorrer estritamente vinculado à lei, assim como aos termos do contrato, sem que com tal finalidade possa-se colidir com os legítimos direitos e interesses que assistem as partes. Vejamos: ao proprietário e senhorio cabem, dentre outros, os direitos de receber a contraprestação justa pelo uso, de ter o seu bem conservado e restabelecido ao final da locação conforme fora entregue (excluindo-se os desgastes provocados pelo tempo)¹⁵; de outra parte, compete ao arrendatário zelar pelo bem arrendado, pagar a contraprestação do valor da renda (aluguel), configurando-se esta como obrigação principal, e demais encargos estipulados em lei e por meio de contrato.

Quando se ventila a colaboração das partes para a concretização do(s) objeto(s) do contrato, vê-se que, por meio da cláusula geral da boa fé objetiva, as partes têm de favorecer ou dar condições para que estes sejam satisfeitos. Para isso,

¹⁵ “Outra obrigação do arrendatário, referida no art. 1038º d) para a locação em geral, é a de não fazer da coisa locada uma utilização imprudente. Esta obrigação encontra-se explicitada no art. 1043º, nº 1, que estabelece que “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”. (MENEZES LEITÃO, 2013, p. 105). Nesse sentido, também acrescenta MAGALHÃES: “As ‘deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato’, previstas no art. 1043.º/1, não responsabilizam o arrendatário porque defluem do normal gozo do prédio, levado a cabo com a diligência do bom pai de família, medianamente cuidadoso e responsável (como, de resto, determina o art. 1038.º/d)”. (MAGALHÃES, 2009, p. 334).

devem ser seguidos os deveres anexos à boa fé objetiva, que irão conduzir as partes durante todas as fases do contrato, mesmo antes ou depois da sua vigência. Dentre estes deveres citados, pode-se referir a cooperação e a confiança.¹⁶

Extraí-se dessa análise que a relação jurídica obrigacional, abrangendo-se a relação locatícia - alcançada de modo inclusivo pelos deveres anexos à boa fé objetiva -, pode ser enquadrada como uma relação obrigacional complexa, segundo expõe Patrícia Maria Oliva Gontijo, em virtude de haver na sua estrutura a presença de vínculos, deveres e direitos adstritos às partes.¹⁷

A relação jurídica obrigacional formada, por si só, já impõe o dever do cumprimento do avençado, isso por força do princípio fundamental do direito contratual denominado princípio da obrigatoriedade da convenção, e, ainda, do *pacta sunt servanda*¹⁸, que certifica a segurança jurídica. Mas, além disso, fundado na boa fé, o comportamento probo das partes deve favorecer que os fins dispostos contratualmente sejam efetivamente satisfeitos.

Não deve qualquer das partes impor condições inexecutáveis ou óbices capazes de prejudicar a fiel observância dos termos do pacto. Nesse caso, cabem ser citadas manobras abu-

¹⁶ “Como a denominação explica, tais deveres não estão na órbita do contrato, mas paralelos a este. Por isso, eles não se ligam diretamente à espécie do contrato ou da prestação principal. São deveres de conduta impostos durante todo o desenrolar da relação contratual e das circunstâncias advindas dela, bem como daquelas que antecedem e sucedem o contrato”. (GONTIJO, 2010, p. 129).

¹⁷ “Traduzindo a realidade das relações obrigacionais, a estrutura sistêmica atinge tanto o credor quanto o devedor, ao contrário da relação simples em que se verifica apenas o dever de prestar e o poder de exigir. Assim, ela é composta por uma série de deveres, ônus, faculdades, direitos potestativos, expectativas de direitos, o que poderia ser traduzido por uma rede interligada de possibilidades jurídicas”. (GONTIJO, 2010, p. 129).

¹⁸ “O art. 406.º/1 CC dispõe que “O contrato deve ser pontualmente cumprido, e só pode modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos na lei”. Consagra-se, assim, o princípio *pacta sunt servanda*, ou seja, a força vinculativa dos contratos, tal como foram concluídos, face a quem os celebrou”. (MAGALHÃES, 2009, p. 11).

sivas, como o cerceamento de acesso ao bem locado; falta de zelo do bem imóvel que configure impossibilidade de habitação ou propicie a deterioração. São apenas exemplos de questões que certamente ensejarão bloquear a continuidade da relação jurídica, levando ao encerramento do pacto alhures firmado, o que poderá causar a imposição de penalização pelo descumprimento da parte lesante, inclusive perdas e danos, se for o caso.

O *pacta sunt servada* gera lei entre as partes e promove a segurança jurídica almejada para o cumprimento da obrigação. Desta feita, quando não há contrato, certamente a relação está fadada ao desgaste entre as partes e a falta de comprometimento quanto aos termos verbalmente estabelecidos. Sem contar que se torna mais difícil a constatação da aludida relação e suas disposições pelo órgão julgador quando há um ponto a ser dirimido. Felizmente este problema não se verifica em Portugal, posto que há expressa determinação legal nesse sentido, definindo que os contratos de arrendamento urbano devem ter por forma a escrita, segundo dispõe o art. 1069.º com alteração ao Código Civil advinda da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Com termos pactuados, a boa fé torna-se elemento mais incisivo de limitação ética à autonomia da vontade.

Verdadeiramente a forma escrita do contrato de arrendamento urbano tem relevância no mundo jurídico, uma vez que, a partir de sua feitura, podem ser estabelecidas condições particulares para cada caso concreto. Também por isso, o legislador impôs divisões quanto aos tipos de contrato, quais sejam, os contratos de arrendamento não habitacional ou não residencial, habitacional ou residencial e o por temporada, cada um destes com peculiaridades inerentes. De acordo com o Direito Português, a duração do contrato de arrendamento pode ser realizada das seguintes maneiras, quais sejam, contrato a prazo certo, com duração indeterminada, e no silêncio das

partes o prazo do contrato será de dois anos, conforme os seguintes artigos, respectivamente, art. 1095.º, 1099.º e nº 3, art. 1094.º - alterações ao Código Civil advindas da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Importante salientar que no corpo do contrato de arrendamento devem constar, dentre outros, os seguintes elementos: a identificação das partes, especificação geográfica do arrendado, a data da realização do contrato e o valor da renda. Dentre estes um, em especial, tem repercutido forte comoção social, após a promulgação do “novíssimo” regime do arrendamento urbano, pela possibilidade de atualização da renda.

Deve-se ter atenção ao fato de que o arrendamento em Portugal passa por uma recente fase de transição, logo que ocorreram mudanças no regime de arrendamento, e isso interfere de modo decisivo nas relações locatícias já pactuadas há muito – geralmente relações fragilizadas. Os jornais indicam a desvalorização das rendas dos imóveis, ao passo que, também, apresentam a dificuldade de inquilinos antigos cumprirem com as novas condições de atualização da renda.

Chega-se, assim, ao ponto fulcral: a boa fé objetiva será o instrumento capaz de definir a continuidade e a perfeita manutenção da relação de arrendamento urbano, fortalecendo-se esta, por certo, com os demais institutos abordados. Quando se vislumbra o futuro próximo, depara-se com a incerteza, tendo como fundamento a proteção dada aos mais carentes economicamente e com idade maior ou igual a 65 (sessenta e cinco) anos ou incapacidade física superior a 60% (sessenta por cento) somente durante o período de cinco anos, para adequar as alterações introduzidas pela nova lei.

No sentido de certificar a valiosa incorporação da boa fé em todas as fases das relações obrigacionais como *standard* de comportamento das partes, vale ter bem apreciadas as ponderações de MENEZES CORDEIRO, através de sua obra “Da Boa Fé no Direito Civil”, nomeadamente no seu “§24.º O dever

de actuar segundo a boa fé”.¹⁹

Para tanto, cumpre concatenar os argumentos, realizando uma breve análise conceitual histórica sobre a formação da boa fé nos contratos. Em decorrência da divisão que se estabeleceu quanto aos negócios no ordenamento romano e a consequente inexistência de formalidades, a *fides* apaga-se no âmbito das relações de clientela e, também, nos pactos. Isso quer dizer que floresce uma *fides* não formal, a qual se acompanha a palavra *bona*; desenvolve-se, portanto, a expressão *bona fides* (*fides bona*), sendo a *fides* que impõe ao indivíduo que prometeu sustentar o que fora convencionado. Assim, a palavra dada é o espírito, a essência da estrutura contratual. Aldemiro Rezende Dantas Júnior aborda pontos importantes dos *contratos de boa-fé* no Direito Romano, os quais guardam reflexos até os nossos dias.²⁰

Em continuação a tal ideia, deve-se, igualmente, seguir nas relações jurídicas obrigacionais os deveres anexos correlacionados à boa fé objetiva. Assim, a lealdade, a confiança, o cuidado, a cooperação são pressupostos de manutenção do equilíbrio contratual. Com isso, tenta-se eliminar o suposto estado de embate que existe - mais ainda nas relações locatícias onde os contraentes guardam interesses diametralmente

¹⁹ “1. O comportamento das pessoas deve respeitar um conjunto de deveres reconduzidos, num prisma juspositivo e numa óptica histórico-cultural, a uma regra de actuação de boa fé. As incursões anteriores permitiram detectar esses deveres – e logo o aflorar dessa regra – no período pré-negocial, na constância de contratos válidos, em situações de nulidades contratuais e na fase posterior à extinção de obrigações”. (MENEZES CORDEIRO, 1997, p. 632).

²⁰ “Em outras palavras, os contratos, no Direito romano, em princípio só eram válidos se fosse seguido um minucioso formalismo, não decorrendo efeitos jurídicos, vale dizer, não ficando vinculadas as partes, se as fórmulas sacramentais não fossem seguidas de modo rigoroso. A partir da *fides bona* o pacto entre as partes passa a ter força vinculante, ainda que não houvesse qualquer fórmula prevista, para ser seguida pelas partes pactuantes, pois deveria ser mantida a palavra reciprocamente comprometida. São os *contratos de boa-fé*”. (DANTAS JÚNIOR, 2008, p.43).

opostos e que se protraem em decorrência do trato sucessivo.²¹

Por estas razões, não se pode admitir que o senhorio, ciente da dificuldade financeira do arrendatário e desejoso do fim do pacto, embarace o recebimento dos valores das rendas, porque aí estará a ferir os deveres acessórios da cooperação e da lealdade corroborados pela boa fé objetiva. Ainda que se tenha findado a relação jurídica, não poderá o senhorio ou o arrendatário, dependendo do caso, provocar complicação que ensejem consequências danosas na fase pós-contratual.

O dever acessório de cuidado está nitidamente relacionado ao fato de o senhorio não expor negativamente o inquilino devedor, de maneira a deixá-lo em condição ainda mais difícil, como requerer o pagamento do valor da renda atrasado em seu estabelecimento de trabalho ou perante seus filhos menores. Frise-se que tais atitudes não podem estar imbuídas de prejudicar o outro contraente, tratando-o de modo acintoso. Requer-se a atenção à boa fé objetiva por parte do credor / senhorio para que não haja abusos.

Incumbe referir que o credor não pode deixar que o dano aumente, tornando mais difícil o cumprimento por parte do devedor; aquele deve sempre impedir, com meios adequados, que o dano ganhe maiores dimensões. Advém da boa-fé objetiva o *Duty to mitigate the loss*: o dever de mitigar o próprio prejuízo, que impõe a parte lesada proatividade perante a falta de execução da obrigação da outra parte.

Com esteio no dever da confiança, buscar-se-á manter a conduta apta a permitir a boa continuidade do pacto. Este dever está devidamente disposto na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, onde o incumprimento da principal obrigação, que é de

²¹ “As lições dos gregos tornam-se atuais no debate sobre a boa-fé objetiva, especialmente, na medida em que, por meio desse instituto, se estipula um padrão de conduta que prestigia a confiança, a lealdade e a cooperação, identificadas com a realização do bem, por meio da ação, em concepção semelhante à da amizade (*philia*) aristotélica”. (GONÇALVES, 2008, p. 20).

pagar o valor da renda²², pode ser sancionado, pois se o arrendatário retardar os pagamentos das rendas em períodos maiores que oito dias, de modo frequente - de até quatro vezes -, num prazo que compreenda doze meses, o senhorio tem o direito de requerer a cessação do contrato de arrendamento.

Percebe-se claramente neste último ponto que o legislador pensou antes de mais que o dever da confiança é um firme pressuposto de manutenção da avença, pois, do contrário, restaria o senhorio prejudicado pelos atrasos. O arrendatário possui essa obrigação de pagar a renda e o senhorio também possui outras a cumprir – e que se não as fizer receberá igualmente sanções. Ressalta-se que a renda pode até mesmo ter carácter alimentar para a sua subsistência ou de seus familiares.

Portanto, pretende-se demonstrar neste estudo que as partes têm iguais obrigações, especialmente tendo em conta que o contrato de arrendamento possui como característica, dentre outras, ser bilateral ou sinalagmático, que, em termos gerais, trata sobre a disposição de obrigações mútuas que abarcam as partes na medida de seus direitos e deveres. De tal modo, a boa fé confere a justeza na relação, sem que haja uma proteção acentuada para uma das partes. É dizer que o senhorio hoje possui uma função mais ativa na relação, visto que pode adequar o valor da renda de acordo ao que corresponde o valor de mercado. De outra parte, o arrendatário não poderia permanecer, como se observou em grandes centros históricos, pagamento um valor mínimo, desfasado, porque além de não ser justo, não corresponde a boa fé que se procura inserir na relação.

Nas sociedades Portuguesa e Brasileira em que se assentam direitos fundamentais, sociais e da personalidade,

²² “A principal obrigação do arrendatário é a obrigação de pagamento da renda (art. 1038º a)). Em relação à locação em geral, a obrigação de pagamento da renda encontra-se prevista nos arts. 1039º e ss., sendo no entanto essa obrigação objecto de regras específicas em relação às diversas modalidades de arrendamento, referidas nos arts. 1075º e ss”. (MENEZES LEITÃO, 2013, p. 95)

certamente não se deve perder de vista situações especiais – indivíduos com condições permanentes de incapacidade física superior a 60% (sessenta por cento) etc. -, porém, tudo devidamente contrabalançado com outros princípios fundamentais do direito contratual, essencialmente os princípios da autonomia da vontade e da supremacia da ordem pública, atentando-se a liberdade contratual. Ora demonstro-os porque cabem à relação locatícia, indubitavelmente, como, também, os demais direitos supracitados. Mas, bem por isso, os Estados não podem se eximir de sua parcela de responsabilidade, resguardando as situações delicadas por natureza, onde há, por exemplo, casos de indivíduos com absoluta carência económica, dando-lhes condições de obter habitação digna.

Mesmo diante de inovações legislativas tanto em Portugal como no Brasil, as relações de arrendamento terão firme prosseguimento a partir da boa fé objetiva. Não se vislumbra forma mais lúdica de se proporcionar segurança, eficiência económica, dentre outros benefícios relacionados, se não se envolver a relação de arrendamento à boa fé objetiva (moldura do digno comportamento), uma vez que tudo isso parte da conduta humana.

6. CONCLUSÃO

Por fim, depois de se ponderar todas essas ideias, princípios e direitos, tem-se a pretensão de propor que, para o melhor desenvolvimento do mercado imobiliário de arrendamento urbano, haja menor intervenção estatal, respeitando precisamente o princípio da autonomia da vontade das partes²³, cer-

²³ Em relação ao princípio da autonomia da vontade e a liberdade das partes, MENEZES CORDEIRO esclarece o que seja “vinculismo” e faz um paralelo (baseado na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro). Vejamos: “I. O regime do arrendamento tradicional, mercê de sucessivas medidas tomadas para a protecção dos (então) inquilinos, impede as partes de ajustar regimes contratuais adequados. Trata-se do chamado vinculismo. Recordamos que, na linguagem própria do arrendamento

tamente com atenção à supremacia da ordem pública que abranda o citado princípio. Ou seja, entende-se que a regulação da matéria é necessária, mas só para pontos verdadeiramente controvertidos na prática e que demandem a efetiva participação do Estado.

Assim sendo, infere-se que possivelmente a interferência estatal na relação de arrendamento deva ser mínima, além disso, que o volume de normas que tratam da matéria possa ser razoável, acompanhando-se da boa fé objetiva e da análise económica do Direito. Como acentua MONTESQUIEU (*apud* GRAVE, 2014, p.1) “*les lois inutiles affaiblissent les lois nécessaires*”, certamente a quantidade de normas não seria a melhor alternativa para o melhoramento da relação de arrendamento e do mercado imobiliário. De fato, pensa-se que uma organização objetiva de legislações de arrendamento portuguesa e brasileira – extirpando-se o vinculismo - favoreceria o tema e traria o tão almejado desenvolvimento económico e social a partir do arrendamento urbano.²⁴

urbano, ‘vinculismo’ exprime o conjunto das regras que, historicamente, restringem a liberdade das partes e a adaptação às circunstâncias, destruindo o conteúdo do contrato”. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p. 950). No mesmo sentido conclui que: “III. Em suma: o vinculismo destrói os contratos de arrendamento, congelando os bens. Subtraídos à lógica do mercado, particularmente pela compressão dos seus valores de uso e de troca, os bens arrendados não contribuem, na sua plenitude, para a reprodução da riqueza. Pior: degradam-se, com todo um cortejo de desastres urbanos”. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p. 951). Ainda, reforça o problema instalado socialmente pelo vinculismo: “O quadro é tão flagrante e tem sido tantas vezes repetido que tende a perder o impacto. Mas ele é sério e deveria ser meditado. Na verdade, o bloqueio urbanístico causado pelo vinculismo atinge, directamente, as pessoas (todas) que vivam nas cidades: a maioria da nossa população. Prejudica, por décadas, as gerações futuras”. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p. 952).

²⁴ MENEZES CORDEIRO observa o arranjo do regime de arrendamento urbano, notadamente ligado ao vinculismo: “I. Qualquer observador que, com puras preocupações jurídico-científicas, se debruce sobre um determinado regime nacional de arrendamento, procurará, de imediato, responder à questão básica: estamos perante um sistema vinculinista ou não-vinculinista? Repare-se que todos os bloqueios existentes radicam nesse ponto. II. O vinculismo consubstancia-se na presença de seis pontos, acima anunciados e que recordamos em síntese: 1.º O contrato não cessa por livre opção do senhorio; 2.º A resolução por iniciativa do senhorio

Seguinte conclusão: a perpetuação de arrendados por burocracias legais²⁵, em outras palavras, pode interferir na eficiência económica do regime e comprometer o mercado de arrendamento. Deve-se sempre favorecer a dinâmica do mercado com o objetivo de movimentação de riquezas, o que redundará, até mesmo, no estabelecimento de valores justos de renda. E a boa fé objetiva, com seu múnus sempre presente, será mecanismo apto a blindar as relações de arrendamento contra todas as práticas que desviem as partes dos limites éticos da autonomia da vontade.



REFERÊNCIAS

APONTAMENTOS E MINUTAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO. ISBN 972-749-002-6 – 3ª ed. – Porto:

está limitada; 3.º Há degradação das rendas; 4.º Verifica-se uma judicialização e uma burocratização que aumentam os custos marginais dos despejos, dissuadindo-os; 5.º Os contratos circulam à margem dos senhorios; 6.º A circulação da propriedade é dificultada por figuras como a preferência dos inquilinos ou o direito a novo arrendamento”. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p. 959).

²⁵ “I. Como qualquer prático do Direito poderá confirmar, ao longo de toda a evolução do arrendamento, um dos pontos que mais coarcta a iniciativa dos agentes económicos é a judicialização e a burocratização dos procedimentos. Há que aguardar, por vezes, anos a fio e no meio de incerteza, antes de ter uma indicação sobre o rumo a seguir. Ninguém investe com seriedade, perante tal perspectiva”. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p.

961). Ainda, elucida MENEZES CORDEIRO (apoiado na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro): “III. Não podemos ainda deixar de sublinhar a densa burocratização prevista no regime transitório e a manutenção de regras diversas de protelamento, nas leis do processo. O despejo por não-pagamento de rendas – ponto emblemático de todo o sistema – apresenta diferimentos surrealistas. Um vinculismo encapotado em teias burocráticas ou judiciais é duplamente inconveniente: prejudica o mercado do arrendamento e não permite alcançar as vantagens sócio-políticas do vinculismo assumido”. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p. 962).

- Almeida & Leitão, Lda, 1998.
- ARAÚJO, Fernando. *Análise económica do direito : programa e guia de estudo*. – (Monografias). – Coimbra: Edições Almedina. SA, 2008.
- ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. *Manual de Prática de Locação: Lei do Inquilinato Anotada, Questões Práticas e Modelos*. – 3ª ed. Rev., Ampl., At. Ed. Atlas S. A. – São Paulo, 2013.
- ARRENDAMENTO URBANO. *Portal da Habitação*. Disponível em: <<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/habitacao/arrendamentos/arrendamentourbano.html>>. Acesso em: 07 fev. 2014.
- ASSIS, Olney Queiroz. *Princípio da autonomia da vontade x princípio da boa-fé (objetiva)*. Uma investigação filosófica com repercussão na teoria dos contratos. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/6349/principio-da-autonomia-da-vontade-x-principio-da-boafé-objetiva/2#ixzz2vEKT2l8o>>. Acesso em: 06 mar. 2014.
- BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, Senado, 1988.
- CHIANCONE, Aldo; PORRINI, Donatella. *Lezioni di Analisi Economica del Diritto*. – Terza edizione. - Torino: G. Giappichelli Editore, 1998.
- COLAÇO, Amadeu. *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano – Guia Prático*. - 6. ed. , Reimpressão. – Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2013.
- DANTAS JÚNIOR, Aldemiro Rezende. *Teoria dos atos próprios no princípio da boa-fé*. Curitiba: Juruá, 2008. 432p. (Biblioteca Arruda Alvim. Série).
- Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro. Nº 238 -15-10-1990 Diário da República – I Série 4286-(5). Disponível em:<<http://www.dre.pt/pdf1sdip/1990/10/23801/00050023.PDF>>. Acesso em: 10 dez. 2013.

- Decreto-Lei n.º 278/93, de 10 de Agosto. *Altera o Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro*. NÚMERO : 186/93 SÉRIE I- A. Disponível em:< <http://www.dre.pt/cgi/dr1s.exe?t=dr&cap=1-1200&doc=19932884%20&v02=&v01=2&v03=1900-01-01&v04=3000-12-21&v05=&v06=&v07=&v08=&v09=&v10=&v11='Decreto-Lei'&v12=&v13=&v14=&v15=&sort=0&submit=Pesquisar>>. Acesso em: 13 dez. 2013.
- DIAS, Corinne Mendes. *A Reabilitação Urbana potenciada pela nova Lei do Arrendamento Urbano*: Breve apontamento sobre o Direito Comparado. Dissertação apresentada no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Direito da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2013. Orientador: Doutora Fernanda Paula Oliveira.
- GONÇALVES, Camila de Jesus Mello. *Princípio da boa-fé: Perspectivas e aplicações* / Camila de Jesus Mello Gonçalves. – Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.
- GONTIJO, Patrícia Maria Oliva. *Boa-fé objetiva: deveres anexos e pós-eficácia das obrigações*. Disponível em: <<http://www.uniaraxa.edu.br/ojs/index.php/juridica/article/viewFile/45/37>>. Acesso em: 05 mar. 2014.
- GRAVE, Margarida. *Consequências do novo pacote jurídico - Problemas das rendas e seus condicionamentos*. Disponível em:< <http://margaridagrave.com/consequencias-do-novo-pacote-juridico/>>. Acesso em: 06 jun. 2014.
- Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. *Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes*. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21.10.1991. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 20 mar 2014.

Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro. *Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial*. DIÁRIO DA REPÚBLICA—I SÉRIE-A N.º 41—27 de Fevereiro de 2006. Disponível em: <<http://dre.pt/pdfs/2006/02/041A00/15581587.pdf>>. Acesso em: 12 dez. 2013.

Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009. *Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano*. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 10.12.2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm#art2>. Acesso em: 20 mar 2014. Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. *Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro*. Diário da República, 1.ª série — N.º 157 — 14 de agosto de 2012. Disponível em: <<http://dre.pt/pdfs/2012/08/15700/0441104452.pdf>>. Acesso em: 03 dez. 2013.

MAGALHÃES, David. *A resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*. Coimbra : Coimbra Editora, 2009.

MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e. *Da boa fé no direito civil* / António Manuel da Rocha e Menezes Cordeiro. Dissertação de Doutoramento em Ciências Jurídicas na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. – Reimpr. Colecção Teses. Coimbra : Livraria Almedina, 1997.

MENEZES CORDEIRO, António. *O Novo Regime do Arren-*

damento Urbano: dezasseis meses depois, a ineficiência económica no Direito. O Direito – Director: Inocêncio Galvão Telles. Ano 139.º (2007), V, 945-971. Coimbra : Edições Almedina, 2007.

MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Arrendamento Urbano*. – 6ª ed. - (Manuais universitários). Coimbra : Edições Almedina, S. A., 2013.

NASCIMENTO, Daniele Silva do. *Da locação das Insulae em Roma / Of Insulae's Locations at Rome*. Disponível em:

<

https://www.tjrs.jus.br/export/poder_judiciario/historia/memorial_do_poder_judiciario/memorial_judiciario_gaicho/revista_justica_e_historia/issn_1676-5834/v4n7/doc/01_____.Daniele_Silva_do_Nascimento_formatado.pdf>. Acesso em: 20 fev.2014.

PIMENTA, Eduardo Goulart. *Direito, Economia e relações patrimoniais privadas*. Brasília a. 43 n. 170 abr./jun. 2006.

PORTUGAL. Constituição (1976). *Constituição da República Portuguesa* entra em vigor no dia 25 de Abril de 1976.

PORTUGUÊS, Código Civil. *DECRETO-LEI Nº 47 344, de 25 de Novembro de 1966* - Actualizado até à Lei 59/99, de 30/06. Disponível em: <<http://www.confap.pt/docs/codcivil.PDF>>. Acesso em: 12 fev. 14.

PORTUGAL. Supremo Tribunal de Justiça. *O Novo Regime do Arrendamento Urbano na jurisprudência das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça* - (Sumários de Acórdãos de 2007 a Julho de 2012). Disponível em: <<http://www.stj.pt/ficheiros/jurisp-tematica/arrendamentourbanonrau.pdf>>. Acesso em: 12 fev. 2014.

Sociedade Rebelo de Sousa & Advogados Associados, RL –

FOCUS MATTERS. *Nova Lei do Arrendamento Urbano*. Agosto de 2012.

VICENTE, Maria Teresa Lopes. *Contrato de Arrendamento Urbano (Habitação) proposta de Lei 38/XII*. Disponível em:

<http://www.verbojuridico.com/doutrina/2012/teresavicante_arrendamentourbanohabitacional.pdf>. Acesso em: 12 fev. 2014.