

Universidades Lusíada

Martea, Cristean

A natureza jurídica do direito do locatário

<http://hdl.handle.net/11067/7751>

<https://doi.org/10.34628/ST4P-0B85>

Metadata

Issue Date 2024

Abstract O presente trabalho tem em vista reavivar o antigo mas importante debate em torno do tema da natureza jurídica do direito do locatário. Segundo Cunha Gonçalves, “desde que os homens se multiplicaram em proporção superior às coisas, cedo começou a luta entre os que delas precisavam e os que delas eram proprietários e de que não queriam desfazer-se”. Esta é a ideia subjacente à locação e está na base da própria criação da figura. Este tema comporta grande importância porquanto as diferentes teses ...

The purpose of this essay is to revive the old but important debate on the legal nature of the tenant's right. According to Cunha Gonçalves, “ever since men multiplied in greater proportion than things, the struggle soon began between those who needed them and those who owned them and did not want to get rid of them”. This is the idea behind leasing and is at the basis of the very creation of the concept. This topic is of great importance because the different theses lead, as they have already l...

Publisher Universidade Lusíada Editora

Keywords Arrendamento - Portugal

Type article

Peer Reviewed No

Collections [ULL-FD] LD, s. 2, n. 32 (2024)

This page was automatically generated in 2025-04-19T11:15:07Z with information provided by the Repository

A NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO DO LOCATÁRIO

THE LEGAL NATURE OF LESSEE'S RIGHT

Cristean Martea¹

DOI: <https://doi.org/10.34628/ST4P-0B85>

Resumo: O presente trabalho tem em vista reavivar o antigo mas importante debate em torno do tema da natureza jurídica do direito do locatário. Segundo Cunha Gonçalves², *“desde que os homens se multiplicaram em proporção superior às coisas, cedo começou a luta entre os que delas precisavam e os que delas eram proprietários e de que não queriam desfazer-se”*. Esta é a ideia subjacente à locação e está na base da própria criação da figura. Este tema comporta grande importância porquanto as diferentes teses conduzem, como já conduziram, a diferentes orientações que originam decisões jurisprudenciais em sentidos opostos, prejudicando a própria segurança jurídica. Assim, a questão reside em saber, afinal, qual é a posição do locatário e a natureza do seu direito: trata-se de um direito de crédito ou, antes, de um direito real? Na construção deste tema, o presente relatório versará, primeiramente, sobre o contrato de locação e suas características. Depois, serão abordadas as obrigações do locador e do locatário. Caberá estabelecer a distinção entre direitos reais e direitos de crédito, passando, finalmente, para a natureza jurídica do direito do locatário, a qual será seguida pelas posições existentes e a adotada.

Palavras-chave: Locação; Direito de crédito; Direito real; Obrigações; Natureza jurídica.

Abstract: The purpose of this essay is to revive the old but important debate on the legal nature of the tenant's right. According to Cunha Gonçalves³, *“ever since men multiplied in greater proportion than things, the struggle soon began between those who needed them and those who owned them and did not want to get rid of them”*. This is the idea behind leasing and is at the basis of the

¹ Licenciado em Direito. Mestrando em Ciências Jurídico-Civilísticas. Investigador do CEJEA.

² José de Albuquerque de Almeida Ribeiro, *Natureza Jurídica do Direito do Arrendatário*, Revista da Ordem dos Advogados, Vol. I, ano 8, 165-200 (1948) p. 169.

³ Idem, idem.

very creation of the concept. This topic is of great importance because the different theses lead, as they have already led, to different orientations that give rise to jurisprudential decisions in opposite directions, jeopardising legal certainty itself. The question therefore lies in knowing what the lessee's position is and the nature of his right: is it a credit right or, rather, a right in rem? In order to develop this theme, this report will first deal with the lease contract and its characteristics. The obligations of the lessor and lessee will then be discussed. The distinction between rights in rem and credit rights will be made, and finally the legal nature of the lessee's right will be discussed, followed by the existing positions and the one adopted.

Keywords: Lease; Credit right; Right in rem; Obligations; Legal Nature.

Sumário: I – O contrato de locação. 1. Noção e contexto histórico. 2. Características. 3. As obrigações do locador. 3.1. Aspetos gerais. 3.2. A obrigação de entrega. 3.3. A obrigação de assegurar o gozo da coisa. 3.3.1. A doutrina da proteção de terceiros. 3.3.2. A defesa contra atos de terceiros. 4. As obrigações do locatário. 4.1. A obrigação de pagar a renda ou aluguer. 4.2. A obrigação facultar o exame da coisa ao locador. 4.3. A obrigação de utilizar a coisa para o fim a que se destina. 4.4. A obrigação de não fazer um uso imprudente. 4.5. A obrigação de não transmissão do gozo da coisa a outrem. 4.6. A obrigação de avisar o locador dos vícios, perigos ou terceiros que se arroguem direitos sobre a coisa. 4.7. A obrigação de restituição da coisa. II – O confronto entre direitos reais e direitos de crédito. III – A natureza jurídica do direito do arrendatário. 1. Teorias obrigacionistas. 2. Teorias realistas. 3. Os argumentos perante o atual direito português. 4. A teoria dos direitos pessoais de gozo. Conclusões. Bibliografia.

I – O contrato de locação

1. Noção e contexto histórico

O contrato de locação vem regulado, enquanto paradigma dos contratos de cedência de utilização, a partir do artigo 1022º do Código Civil, como sendo o *“contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”*.

As duas modalidades da locação – arrendamento e aluguer – distinguem-se através da natureza dos seus objetos. Assim, nos termos do artigo 1023.º do Código Civil, *“A locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel”*.

A propriedade sobre certa coisa tem uma prerrogativa exclusiva e única: o poder de disposição sobre essa coisa. Todavia, como ensina o professor MENEZES Cordeiro⁴, *“ao proprietário cabia ainda uma possibilidade: a concessão a outrem do apro-*

⁴ António Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil, XI, Contratos em Especial, 1ª Parte*, Almedina

*veitamento da coisa, durante algum tempo e, em regra, contra uma retribuição. A coisa era colocada – donde locatio, de locus – nas mãos de um interessado, a ela conduzido – donde a conductio – para que a aproveitasse, remunerando o locator”.*⁵

Nas palavras de Ana Raposo ⁶, “A finalidade económico-social da locação é a de permitir o aproveitamento remunerado de bens alheios: o titular da coisa, que não possa ou não queira utilizá-la por si mesmo, obtém um rendimento pela concessão do gozo a um outro sujeito, que, por seu turno, não pode ou não quer aceder ao domínio jurídico da coisa de cuja utilização necessita”.

No Direito Romano, a locação de coisas que conhecemos atualmente e sobre a qual versará o presente trabalho correspondia à *locatio-conductio rei*, distinguindo-se da *locatio-conductio operarum* e da *locatio-conductio operis faciendo*⁷. A primeira reporta-se à locação de obras, que deu origem ao atual contrato de trabalho, ao passo que a segunda se refere à locação de serviços e está na base da empreitada⁸.

2. Características

Por força da citada definição legal, a cedência de utilização mediante locação supõe a celebração de um contrato⁹, enquanto negócio jurídico bilateral. Desta forma, ficam, desde logo, excluídas quaisquer outras formas de constituição ou transmissão de direitos, nomeadamente por usucapião, o que constitui um importante argumento a favor da tese personalista do direito do locatário¹⁰, como *infra* se analisará.

Trata-se, ainda, de um negócio que se pressupõe oneroso, porquanto implica um sacrifício patrimonial para as partes envolvidas. Esta é a principal caracte-

(2018), p. 583.

⁵ António Menezes Cordeiro, obra cit., p. 583: “A existência da escravatura ampliava da ideia de concessão temporária. Em vez do domínio sobre um escravo, este poderia manter-se livre mas conceder, apenas, uma determinada atuação ou serviço, sob a direção do locator. Esta prática está na origem da locação de serviços, base do atual contrato de trabalho e da locação de obras, origem da empreitada. Segundo alguns autores, ela estará mesmo na base de toda a locação em geral”.

⁶ Comentário ao Código Civil, *Direito das Obrigações, Contratos em Especial*, Universidade Católica Portuguesa Editora (2023), p. 375.

⁷ Cfr. S. D. Martin, *Building Contracts in Classical Roman Law*, Michigan (1981), p. 2 (*apud* Pedro Romano Martinez, *O Contrato de Empreitada no Direito Romano e no Antigo Direito Português, Contributo para o estudo do conceito de obra na empreitada* in “Direito e Justiça”, 7, 17-33 (1993) p. 19): no primeiro caso, o *locator* obrigava-se a fornecer o seu trabalho, enquanto na *locatio conductio operis*, o *conductor* ficava adstrito a fazer um trabalho.

⁸ Pedro Romano Martinez, obra cit., p. 19.

⁹ José Alberto González, *Código Civil Anotado, Volume III – Contratos em Especial* (artigos 874.º a 1250.º), Quid Juris (2014), p. 167: “A afirmação de que a *locatio conductio* emerge de um ato de natureza contratual tem sido usualmente entendida com sentido de exclusividade: somente por esta via ela se pode estabelecer”.

¹⁰ José Alberto González, obra cit., p. 167: “A negação passou, sobretudo, pela qualificação do direito do locatário como um direito pessoal de gozo (artigo 407.º), o que, desde logo, inviabiliza a usucapio dada a definição de que esta é objeto no artigo 1287.º”.

terística que distingue a locação do comodato¹¹. Nos termos do disposto no artigo 1129º do Código Civil, *“Comodato é o contrato gratuito pelo qual uma das partes entrega à outra certa coisa, móvel ou imóvel, para que sirva dela, com a obrigação de a restituir”*. Este aspeto também distingue a locação do usufruto, o qual não exige, na sua génese, a remuneração do proprietário, podendo ser oneroso ou gratuito. Conforme indica o artigo 1439.º do Código Civil, *“Usufruto é o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância”*.

Mediante a celebração do contrato de locação, o locador assume a obrigação de proporcionar o gozo de uma coisa ao locatário. Esta é, em princípio, a primeira e a mais importante das obrigações emergentes da sua prestação. Contrapõe-se a esta, como se verá adiante, a obrigação do locatário de entregar ao locador a remuneração acordada no contrato. É, essencialmente, nestas prestações que se traduz a onerosidade do contrato de locação.

Como ensinam os professores Pires de Lima e Antunes Varela¹², ao contrário do Código Civil de 1867 e do Decreto n.º 5 411, de 17 de Abril de 1919, onde se exigia, nas respetivas definições de locação, *“certa retribuição ou determinada retribuição”*, o atual Código *“contenta-se, para integrar o contrato, com uma retribuição, que pode, por conseguinte, não ser certa nem determinada”*.

Certo é, porém, que a locação típica, conforme ocorre na maior parte dos casos, compreende, no seio das suas obrigações, uma obrigação pecuniária, a qual será, em princípio, periódica¹³.

Ao caráter oneroso da locação associa-se o seu caráter necessariamente sinalagmático¹⁴, o que consubstancia o sacrifício patrimonial suportado por ambas as partes.

Por outro lado, a locação consiste numa relação que se pressupõe perdurar no tempo¹⁵, assente numa relação de confiança entre o locador e o locatário¹⁶.

¹¹ Abílio Neto, *Código Civil Anotado*, 18.ª ed., Ediforum (2013), p. 954: *“Se o dono do prédio, ceder o seu uso e fruição, sem qualquer retribuição, realiza um contrato inteiramente diferente do arrendamento, que pode ser o de comodato”*.

¹² Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Volume II, 3ª ed., Coimbra Editora Limitada (1986), p. 362.

¹³ Comentário ao Código Civil, cit., p. 377: *“suscitam-se frequentemente dúvidas sobre a recondução do contrato ao domínio típico da locação, sempre que se prevê um correspondente distinto do pagamento de uma soma pecuniária. Ver, por exemplo, o Ac. RC 25.02.2014, que qualificou como atípico um contrato oneroso de cedência do gozo de uma parcela de terreno, contra a cedência de um outro prédio rústico, por não estar previsto o pagamento de uma renda, ou seja, de uma retribuição periódica”*.

¹⁴ José Alberto González, obra cit., p. 168.

¹⁵ Pires de Lima e Antunes Varela, obra cit., p. 365: *“É oneroso (pois envolve uma retribuição por parte do locatário) e tem efeitos duradouros (porquanto dele nasce uma relação – a relação locativa – que tem, de um lado, uma prestação continuada – a do locador – e, do outro, uma prestação periódica ou reiterada – a do locatário)”*.

¹⁶ António Menezes Cordeiro, obra cit., p. 585: *“subjacente à locação (...) há sempre uma relação de confiança”*.

A locação tem um caráter necessariamente temporário, não podendo a sua duração inicial exceder trinta anos, conforme se impõe no artigo 1025º do Código Civil, ficando reduzida a este limite quando estipulada por tempo superior ou por contrato perpétuo.

O contrato de locação constitui-se independentemente da entrega do locado, não sendo, por isso, real quanto à constituição¹⁷. Tal conclusão infere-se, desde logo, a partir da alínea a) do artigo 1031.º do Código Civil, porquanto estabelece, enquanto primeira obrigação do locador, a entrega ao locatário da coisa locada. A inobservância deste preceito e, portanto, a não entrega da coisa objeto da locação, constituirá o locador numa situação de incumprimento contratual, nos termos normais da responsabilidade civil contratual.

3. As obrigações do locador

3.1. Aspetos gerais

Estabelece o artigo 1031.º do Código Civil que são obrigações do locador: por um lado, a entrega da coisa locada ao locatário; por outro, assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que se destina.

Assim, celebrado o contrato de locação e uma vez entregue a coisa locada ao locatário, ao locador resta-lhe, fundamentalmente, uma obrigação de prestação continuada: a de proporcionar ao locatário a utilização do locado para o fim que levou à celebração do contrato (ou, quando não resultar do contrato e respetivas circunstâncias o fim destinado ao locado, para quaisquer fins lícitos, dentro da função normal das coisas de igual natureza¹⁸).

Nas palavras de José Alberto González¹⁹, esta “*não é uma obrigação mas é antes uma fonte de múltiplas obrigações*”.

Como nos ensina António Menezes Cordeiro²⁰, o atual Código acaba por ser bastante sintético na enumeração das obrigações do locador e, dada a atualidade que revela o Código de Seabra no tratamento deste aspeto, este opera como um auxiliar de interpretação.

Por conseguinte, o Código de Seabra enumerava apenas as obrigações do senhorio, no que respeitava aos arrendamentos, no seu artigo 1606.º:

¹⁷ Pires de Lima e Antunes Varela, obra cit., p. 365: “*visto a entrega da coisa, como resulta do disposto na alínea a) do art. 1031.º, não ser elemento integrante do contrato*”.

¹⁸ José Alberto González, obra cit., p. 180: “*A possibilidade de usar o locado para qualquer fim lícito deve entender-se dentro do quadro fixado pelas limitações, gerais ou específicas, que, no caso, se devam considerar prevalecentes sobre a locação. Tratando-se de imóvel, designadamente, a licença de utilização concedida pelo respetivo município condiciona automaticamente qualquer uso que se lhe pretenda dar, independentemente do título que o justifica*”.

¹⁹ José Alberto González, obra cit., p. 183.

²⁰ António Menezes Cordeiro, obra cit., p. 728.

“O senhorio é obrigado:

- 1.º A entregar ao arrendatario o predio arrendado, com as suas pertenças, e em estado de prestar o uso para que foi destinado;*
- 2.º A conservar a coisa arrendada no mesmo estado durante o arrendamento;*
- 3.º A não estorvar, nem embaraçar por qualquer fôrma o uso da coisa arrendada, a não ser por causa de reparos urgentes e indispensáveis; n’este caso, porém, poderá o arrendatario exigir indemnisação do prejuízo, que padecer por não poder servir-se da coisa, como era direito seu;*
- 4.º A assegurar o uso da coisa arrendada contra os embaraços e turbações provenientes de direito, que algum terceiro tenha com relação a ella, mas não contra os embaraços e turbações nascidos de mero facto de terceiro;*
- 5.º A responder pelos prejuízos, que padecer o arrendatario em consequência dos defeitos ou vícios occultos da coisa, anteriores ao arrendamento”.*

Já não terá, contudo, aplicação o disposto no n.º 2 do citado preceito, referente à obrigação do senhorio de conservar o prédio arrendado no mesmo estado durante o arrendamento²¹. Ao contrário, segundo o artigo 1043.º do Código Civil, salvo convenção em contrário, é o locatário obrigado a manter a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato. Acresce ainda a presunção estabelecida no n.º 2 do mesmo artigo, segundo a qual a coisa foi entregue ao locatário em bom estado de manutenção.

Ainda assim, mediante a celebração de contrato de locação, o locador fica sempre adstrito a uma série de obrigações ou prestações secundárias²² necessárias à boa execução do contrato.

3.2. A obrigação de entrega

A primeira das obrigações do locador inerentes à locação, após a celebração

²¹ Pires de Lima e Antunes Varela, obra cit., p. 380.

²² Em rigor não se trata de deveres secundários de prestação ou de prestações acessórias, mas antes de corolários de uma verdadeira prestação principal, a par da prestação de entrega do locado. Nas palavras de Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 15ª ed., Almedina (2020), p. 120, “*O dever de efetuar a prestação principal é o elemento determinante da obrigação e que lhe atribui a sua individualidade própria (...). Como exemplo, temos a situação de o devedor se comprometer a entregar um automóvel (contrato de compra e venda)*”. Seguindo este ensinamento, não é a obrigação de entrega que atribui à locação a sua individualidade própria (estariamos, nesse caso, perante uma compra e venda, com eventuais prestações acessórias projetadas para o futuro), mas antes a conjugação desta obrigação com a de proporcionar o gozo do locado ao locatário. Basta ver como, no caso de um imóvel que, por facto exterior ao arrendatário, tenha sofrido deteriorações suficientes para impedir o seu uso pelo mesmo, sem que o senhorio proceda à reparação dos estragos, o fim da locação torna-se totalmente deturpado, ao ponto de, materialmente, inexistir propriamente um arrendamento. O artigo 1032.º, alínea b), do Código Civil alude, também, a tal conclusão, quando impõe que se surgirem vícios por culpa do locador, considera-se o contrato não cumprido: ora, os vícios surgem posteriormente à entrega.

do respetivo contrato, resume-se à entrega do locado, não sendo esta constitutiva do direito do locatário, conforme explicado *supra*.

Trata-se de uma prestação de *dare*, o que, segundo Menezes Cordeiro²³, “*implica a transferência, para o locatário, de uma posse de âmbito reduzido, correspondente ao seu próprio direito e de uma detenção ampla, em termos de propriedade*”. Desta que, após a entrega do locado ao locatário, este passa a ser, ao mesmo tempo, possuidor em relação à locação e detentor em relação à propriedade da coisa.

3.3. A obrigação de assegurar o gozo da coisa

Sendo a obrigação de assegurar o gozo da coisa dada em locação classificada como uma obrigação de prestação continuada, discute-se se estamos aqui perante uma prestação de *facere* (tendo por objeto uma ação), de *non facere* (que consiste numa omissão, não realizando determinada conduta) ou de *pati* (que corresponde à tolerância do exercício de uma atividade por outrem).

A posição mais correta, como ensinam, Pinto Furtado²⁴, Menezes Leitão²⁵, Ana Afonso²⁶ e Elsa Sequeira Santos²⁷, passa por entender a posição do locador como correspondente essencialmente a uma prestação de *non facere*, no que toca à não intromissão no exercício do direito do locatário, compreendendo, no entanto, prestações de *facere*, quando o locador é chamado a atuar para assegurar o gozo, nomeadamente através da realização de obras.

Assim, após a entrega do locado, a obrigação subsequente do locador consiste, em princípio, no seu dever de abstenção²⁸, conforme já decorria do Código de Seabra, que impunha ao locador a proibição de impedir ou limitar o gozo da coisa, por qualquer forma, ao locatário. Aliás: esta regra vem prevista no atual artigo 1037.º, número 1, do Código Civil, o qual dispõe que “*o locador não pode praticar actos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário*”²⁹.

Conforme *supra* indicado, a manutenção do locado já não constitui um encargo do locador. Todavia, conforme nos ensina Menezes Cordeiro³⁰, “*o locador pode ficar adstrito à supressão de vícios que conhecia e não comunicou ao locatário – 1032.º, a) – ou que ocasionou, após a entrega, com culpa – 1032.º, b) – tudo isso com a*

²³ António Menezes Cordeiro, obra cit., p. 731.

²⁴ Jorge Pinto Furtado, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina (2019), pp. 127 e 128.

²⁵ Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, Almedina (2022), p. 42.

²⁶ *Comentário ao Código Civil*, cit., p. 396.

²⁷ Ana Prata (Coord.), *Código Civil Anotado*, Vol. I, Almedina (2017), pp. 1257 e 1258.

²⁸ António Menezes Cordeiro, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Almedina (2014), p. 45: “O locador não se imiscui no gozo da coisa, interpondo-se entre esta e o locatário”.

²⁹ Pires de Lima e Antunes Varela, obra cit., p. 380: “A obrigação de assegurar o gozo da coisa vigora não só para o período de duração do contrato fixado pelas partes, mas também para as prorrogações ou renovações que, em matéria de arrendamento, podem ser impostas ao locador”.

³⁰ António Menezes Cordeiro, *Leis...*, cit., p. 46.

delimitação do 1033.º.”.

O artigo 1033.º do Código Civil exclui a responsabilidade do locador nos casos de:

1. Conhecimento do locatário do defeito aquando da celebração do contrato ou recebimento da coisa;
2. Existência do defeito ao tempo da celebração do contrato, sendo facilmente reconhecível, excetuando-se os casos em que o locador tenha assegurado a sua inexistência ou ocultado dolosamente;
3. Responsabilidade do locatário no vício;
4. Falta de aviso do defeito ao locador, pelo locatário.

Além disso, cabe ao locador suportar os encargos da coisa locada, a não ser que a lei ou contrato os imponha ao locatário, conforme o disposto no artigo 1030.º do Código Civil, e, em caso de arrendamento urbano, executar as obras de conservação, nos termos do artigo 1074.º do mesmo Código.

Atento o Ac. do TRL de 16.02.2006³¹, e conforme nele se sumaria:

- “1 - Constitui obrigação do locador a de realizar todas as reparações ou outras despesas essenciais ou indispensáveis para assegurar o gozo da coisa locada, de harmonia com o fim contratual a que se destina e independentemente da dimensão das obras, quer se tratem de pequenas ou de grandes reparações.*
- 2 - Incluem-se aqui as obras que evitem a degradação das condições de habitabilidade ou de utilização do arrendado, aquelas que se destinem a pôr cobro ou a conter situações de infiltrações de água no locado, a eliminar humidades, bem como todas aquelas que se mostrem imprescindíveis e adequadas à manutenção do local arrendado nas condições inerentes e indispensáveis a uma normal e prudente utilização pelo arrendatário desse espaço”.*

No mesmo sentido sumaria o seguinte Ac. do TRL de 09.05.1996³², admitindo assistir ao arrendatário o direito de invocar a exceção de não cumprimento do contrato em caso de não realização das obras necessárias: *“Se o locatário paga a renda e o locador não repara as deteriorações do imóvel que é obrigado a garantir, aquele pode suspender o pagamento de toda a renda, quando se trata de não cumprimento que exclua totalmente o gozo da coisa ou de parte dela, no caso de privação parcial do gozo imputável ao locador”.*

Tratando-se de arrendamento de imóvel em propriedade horizontal, o locador fica ainda obrigado a realizar as intervenções necessárias às partes comuns que, enquanto proprietário, só por ele podem ser realizadas.

³¹ Ac. do TRL, de 16.02.2006, proc. n.º 236/2006-6.

³² Ac. do TRL, de 09.05.1996, CJ III, 1996, p. 87.

Evidentemente, caso as reparações ou despesas forem de carácter urgente, o regime será diverso. De acordo com o artigo 1036.º, número 1, do Código Civil, caso o locatário esteja em mora e a urgência das reparações ou despesas se não compadeça com a demora normal do processo judicial, o locatário tem a possibilidade de fazê-las extrajudicialmente, com direito ao seu reembolso. O crédito que o locatário adquire por esta via, sobre o locador, poderá ser compensado com a obrigação de pagamento da renda, sem embargo do direito que porventura ele tenha de ser compensado pelo prejuízo resultante da mora do locador, nos termos gerais do artigo 804.º e seguintes do Código³³.

3.3.1. A doutrina da proteção de terceiros

Mais recentemente, surgiu na Alemanha e foi entre nós adotada a doutrina da proteção de terceiros, segundo a qual *“os deveres acessórios, dimanados do princípio da boa-fé na execução dos contratos, concretizados na segurança, na informação e na lealdade, visam não só a proteção da contraparte mas, ainda, a de terceiros que, com ela, estejam em especial relação”*³⁴.

Nesta ótica, deverá o locador, caso verifique a casa dada em arrendamento constitui algum perigo para crianças, tomar medidas de segurança e de informação em conformidade.

Não é, todavia, cristalino a responsabilidade para a qual incorre o locador que entre em violação com tais regras de conduta. Menezes Cordeiro³⁵ defende que a responsabilidade aqui em causa é a contratual, por violação de deveres específicos, presumindo-se a culpa do locador nos termos do artigo 799.º do Código Civil, de forma a ultrapassar as dificuldades da prova.

No entanto, casos semelhantes em que ocorre uma violação dos deveres de segurança no tráfego são reconduzidos pelo nosso Código Civil à responsabilidade aquiliana, embora estabelecendo presunções de culpa que caberá ao agente ilidir (nomeadamente: os artigos 491.º, 492.º e 493.º).

Por outro lado, as pessoas perante as quais o locador, neste caso, seria responsável, são terceiros e, por definição, não são partes no contrato de locação, pelo que, não poderia haver, à partida, responsabilidade contratual perante aquelas.

Todavia, não se afigura possível tomar posição pela responsabilidade aquiliana, no âmbito destes casos, na medida em que tal constitui um entrave face ao artigo 486.º do Código Civil, o qual estabelece que *“As simples omissões dão lugar à obrigação de reparar os danos, quando, independentemente dos outros requisitos legais, havia, por força da lei ou de negócio jurídico, o dever de praticar o ato omitido”*.

³³ Abílio Neto, obra cit., 967.

³⁴ António Menezes Cordeiro, *Tratado...*, cit., p. 735.

³⁵ António Menezes Cordeiro, *Tratado...*, cit., p. 735.

Ora, não havendo estipulação das partes nesse sentido, o que, de resto, solucionava o problema, também a lei não estabelece, pelo menos expressamente, tal obrigação ao locador³⁶.

Razão pela qual se deve entender que o dever que impende sobre o locador decorre, efetivamente, dos princípios da boa-fé na celebração dos contratos, devendo este, quando falte a tais obrigações, responder contratualmente com os lesados. Conforme refere Menezes Cordeiro³⁷, “a locação produz efeitos perante terceiros” (cfr. os artigos 1040.º e 1093.º, ambos do Código Civil).

3.3.2. A defesa contra atos de terceiros

Dispõe o número 1 do artigo 1037.º do Código Civil 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, mas não tem obrigação de assegurar esse gozo contra atos de terceiro*”.

O locador, assim, não se vê obrigado a proteger a posição do locatário contra os atos de terceiro. Em contrapartida, a lei atribui-lhe a este a faculdade de recurso às ações possessórias, nos termos dos artigos 1276.º e seguintes do Código Civil. Todavia, sempre que incumbe, por força da alínea h) do artigo 1038.º do Código, avisar o locador sempre que saiba que terceiros se arrogam direitos em relação à coisa objeto da locação.

De acordo com José Alberto González³⁸, do citado preceito legal não é possível extrair qualquer conclusão em matéria possessória. O que está aqui em causa é, ao invés, a faculdade que o legislador pretendeu conferir ao locatário de reagir perante terceiros, defendendo a sua posição, sem necessitar da intermediação do locador³⁹.

Ainda assim, embora não se possa concluir que, por força do artigo 1037.º do Código Civil, o locatário seja um possuidor da coisa objeto da locação, é de ressaltar a proteção que o legislador pretendeu conferir à sua posição. Independentemente da tese adotada sobre a sua natureza jurídica, este é um claramente um marco distintivo dos restantes direitos de crédito.

4. As obrigações do locatário

O artigo 1038.º do Código Civil enumera um conjunto de obrigações do locatário, as quais consistem em:

³⁶ A obrigação de proporcionar o gozo, constante da alínea b) do artigo 1031.º do Código Civil, tem por referência tão-só e apenas o locatário.

³⁷ António Menezes Cordeiro, *Tratado...*, cit., p. 736

³⁸ José Alberto González, obra cit., p. 193.

³⁹ Ac. do STJ de 09.07.1998, proc. n.º 98ª396: “III – Ao conferir ao arrendatário os meios facultados ao possuidor, a lei apenas lhe quis conceder legitimidade para intentar ações possessórias, em defesa da sua detenção do arrendado, por atribuição analógica com os possuidores precários”.

- a) *“Pagar a renda ou aluguer;*
- b) *Facultar ao locador o exame da coisa locada;*
- c) *Não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina;*
- d) *Não fazer dela uma utilização imprudente;*
- e) *Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;*
- f) *Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;*
- g) *Comunicar ao locador, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;*
- 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;*
- i) *Restituir a coisa locada findo o contrato”.*

A listagem das enumerações do locatário apresenta-se visivelmente mais densa do que aquela que regula as obrigações do locador. A razão parece ser simples: a contrapartida é a maior proteção que o legislador confere à posição do locatário, a qual é compensada com um conjunto de deveres em conformidade (cfr. os artigos 1043.º, 1071.º e 1072.º, todos do Código Civil).

Não se trata de uma enumeração taxativa, podendo as partes estipular, assim como a lei estabelecer, outras obrigações a recair sobre o locatário.

4.1. A obrigação de pagar a renda ou aluguer

A primeira e principal prestação do locatário é a de pagar a renda ou o aluguer, nos termos estabelecidos nos artigos 1039.º a 1042.º do Código Civil. *“Trata-se da prestação económica que opera como contrapartida da concessão do gozo da coisa”*⁴⁰.

Nesta ótica, a falta de pagamento, por parte do locatário, constitui causa de resolução do contrato, nos termos do artigo 1048.º do Código.

4.2. A obrigação facultar o exame da coisa ao locador

Embora o locador não se deva imiscuir no gozo da coisa pelo locatário, impende sobre este a obrigação de facultar àquele o exame da coisa locada⁴¹, quando tal seja necessário, nomeadamente para a realização de obras no locado, bem como para as intervenções consideradas urgentes, nos termos da alínea e) do artigo 1038.º.

⁴⁰ António Menezes Cordeiro, *Tratado...*, cit., p. 762

⁴¹ Pires de Lima e Antunes Varela, obra cit., p. 393: *“O direito de examinar a coisa é conferido ao locador em termos amplos; mas é claro que o locador não pode, sob pena de abuso do seu direito (art. 334.º), exercê-lo em condições de prejudicar o gozo da coisa pelo locatário (cfr. art. 1037.º). A boa fé impõe que o faça de forma conciliatória para os dois direitos”.*

4.3. A obrigação de utilizar a coisa para o fim a que se destina

Celebrado o contrato para certo fim, é para aquele fim que o locatário fazer uso da coisa locada, dele não se podendo desviar⁴².

Caso as partes não tenham estipulado o fim a que se destina a coisa objeto da locação, atender-se-á às circunstâncias do contrato para determinar tal finalidade. Caso, ainda assim, não seja possível determinar o fim do contrato, estabelece o artigo 1027.º que *“é permitido ao locatário aplicar a coisa a quaisquer fins lícitos, dentro da função normal das coisas de igual natureza”*.

4.4. A obrigação de não fazer um uso imprudente

O dever de não fazer da coisa uma utilização imprudente resulta também do disposto no artigo 1043.º do Código Civil, o qual dispõe que o locatário é obrigado a manter a coisa *“no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização”*. Daí resulta que *“o arrendatário tem um dever de custódia e de manutenção do imóvel arrendado, devendo portanto evitar qualquer deterioração do mesmo, a menos que resulte da sua utilização com prudência”*⁴³.

4.5. A obrigação de não transmissão do gozo da coisa a outrem

Sendo a locação e, especialmente, o arrendamento, configurado como um contrato *intuitu personae*, justifica-se que não possa operar a cedência do gozo da coisa pelo locatário a terceiro, a não ser com o consentimento expresso do locador, caso em que, ainda assim, deve o locatário comunicar tal facto ao locador no prazo máximo de 15 dias.

4.6. A obrigação de avisar o locador dos vícios, perigos ou terceiros que se arroguem direitos sobre a coisa

Impende sobre o locatário, ainda a obrigação de avisar o locador, de forma imediata, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou ainda nos casos em que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, sem embargo do direito que aquele tem de recorrer às ações possessórias para a defesa da sua posição jurídica.

Por consequência, caso o locatário não tenha avisado o locador dos vícios sobre a coisa, deixa este de estar obrigado a responder por eles, nos termos do artigo 1033.º, alínea d), como normalmente estaria, caso o locatário observasse este dever, por força do artigo 1032.º.

De acordo com MENEZES LEITÃO⁴⁴, *“o carácter aberto da norma do art. 1083.º parece implicar que casos mais graves de desrespeito deste dever possam levar a considerar*

⁴² José Alberto González, obra cit., p. 195.

⁴³ António Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, cit. (2006), p. 57

⁴⁴ António Menezes Leitão, obra cit., p. 61.

inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento”, com a consequente possibilidade de resolver o contrato.

4.7. A obrigação de restituição da coisa

Por fim, a última obrigação que impende sobre o locatário é o de restituir a coisa no fim do contrato, em princípio e de acordo com o artigo 1043.º do Código Civil, *“no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização”*. *“É uma obrigação que tanto decorre do facto de o direito do locatário incidir sobre coisa alheia, como de ele ter carácter temporário”*⁴⁵.

II – O confronto entre direitos reais e direitos de crédito

Há muito que se discute, na doutrina internacional, a conceptualização e consequente distinção entre os direitos reais e de crédito.

Como ensina José Alberto González ⁴⁶:

“Para a teoria realista tradicional, na sua formulação primitiva, enquanto o direito real atribuía um poder (direto e imediato, num certo sentido da expressão) sobre uma coisa, o direito de crédito outorgava um poder contra uma pessoa.

Para a teoria personalista, o direito real supunha uma relação com pessoas indeterminadas (absoluta, por isso), ao passo que o direito de crédito implicava uma relação com pessoa determinada (relativa, por conseguinte). A dissemelhança entre ambos seria, na melhor das hipóteses, de carácter gradativo.

Por fim, para a teoria eclética as coisas passavam-se de modo mais ou menos semelhante à teoria personalista, embora com o acrescento do chamado “lado interno” da relação jurídica absoluta”.

Sem prejuízo da relevância deste debate, o entendimento atual e predominante configura a distinção entre ambos considerando o seu objeto. Donde: os direitos reais serão direitos sobre coisas, sem necessitar de qualquer colaboração para serem exercidos, e os direitos de crédito serão direitos a prestações, caracterizando-se por necessitarem da colaboração do devedor para serem exercidos⁴⁷.

Daí advém que o titular do direito real tem a faculdade de agir autonomamente (*agere licere*) sobre a coisa, donde se estabelece uma relação direta entre o titular e a coisa objeto do seu direito.

⁴⁵ José Alberto González, obra cit., p. 196.

⁴⁶ José Alberto González, *Direitos Reais*, 5ª ed., Quid Juris (2015), p. 98.

⁴⁷ Luís Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, obra cit., Vol. I, p. 101 e 102: *“O direito de crédito assenta numa relação, o que implica que tenha que ser exercido contra o devedor. O direito real não assenta em qualquer tipo de relação, encontra-se desligado de relações interpessoais, dado que se exerce directamente sobre a coisa, podendo ser oposto a toda e qualquer pessoa: é o que se denomina a oponibilidade erga omnes”*.

Pelo contrário, a essência do direito de crédito decorre do próprio conceito de obrigação, estabelecido no artigo 397.º do Código Civil, que a define como *“o vínculo jurídico por virtude do qual uma pessoa fica adstrita para com outra à realização de uma prestação”*⁴⁸.

Assim, segundo José Alberto González, *“Dos seus termos decorre que a imposição de uma obrigação de efetuar certa prestação contra certa pessoa é o resultado da atribuição correlativa, a outrem, do poder de exigir a realização da conduta que lhe correspondia”*⁴⁹.

O direito real, contrariamente ao direito de crédito, dispõe de oponibilidade *erga omnes*. Nas palavras de José Alberto González⁵⁰, *“Na definição comum, entende-se por exigir oponibilidade erga omnes quando o titular do direito real puder fazer valer a sua situação jurídica contra qualquer outra situação (de facto ou jurídica), posteriormente constituída, que seja potencial ou efetivamente limitativa (no todo ou em parte)”*.

Segundo este autor, outras formulações, tais como relação jurídica absoluta, inerência e sequela, retratam a mesma qualidade.

Menezes Leitão⁵¹ distingue, enquanto características dos direitos reais, embora decorrentes da oponibilidade *erga omnes*:

- a) A inerência, enquanto ligação quase indissociável entre o direito e a coisa;
- b) A sequela, enquanto manifestação da sequela, a qual permite ao titular de um direito real acompanhar a coisa onde quer que ela se encontre.
- c) A prevalência, que traduz a prioridade do direito real primeiramente constituído sobre posteriores constituições, com exceção das regras do registo, e ainda a maior força dos direitos reais sobre os direitos de crédito.

Conforme assinala o professor Almeida Costa⁵², os direitos reais, pela sua natureza, podem ser ofendidos por qualquer pessoa, enquanto os direitos de crédito apenas são suscetíveis de violação pelo seu devedor.

De notar ainda que apenas são suscetíveis de aquisição por meio de usucapião os direitos reais. Contudo, em face do artigo 1287.º do Código Civil, apenas os direitos reais de gozo são usucapíveis.

Por fim, conforme se tem destacado, os direitos reais constituem relações duradouras ou até mesmo de caráter perpétuo, ao passo que os direitos de crédito se caracterizam por constituírem meras relações transitórias ou de curta duração. *“As funções que uns e outros desempenham na vida jurídica são considera-*

⁴⁸ Luís Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Vol. I, cit., p. 86: *“É também a posição adoptada pela grande maioria da doutrina portuguesa, que entende o direito de crédito como tendo por objeto a prestação, negando a existência de qualquer direito do credor sobre o património do devedor”*.

⁴⁹ José Alberto González, *Direitos Reais*, cit., p. 98.

⁵⁰ José Alberto González, *Direitos Reais*, cit., p. 103.

⁵¹ Luís Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Vol. I, obra cit., pp. 102 e 103.

⁵² Mário Júlio de Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, 5ª ed., Almedina (1991), p. 101.

velmente diversas: aqueles asseguram poderes dos indivíduos sobre objetos do mundo exterior; estes disciplinam relações entre pessoas determinadas, envolvendo restrições à liberdade do devedor, a quem impõem o encargo de realizar uma prestação. Daí que a lei não admita que os direitos de crédito se protraiam no tempo com a mesma facilidade com que tolera a ilimitação temporal dos direitos reais”⁵³.

III - A natureza jurídica do direito do arrendatário

Com base nos princípios do Direito Romano, do *Código Justinianeu* e do *Digesto*, o senhorio que pretendesse vender a casa objeto do seu contrato de arrendamento teria que curar se o comprador aceitaria a manutenção do local. Caso, através da venda do imóvel, a locação se extinguisse, o locatário teria direito a pedir ao locador uma indemnização pelo consequente prejuízo⁵⁴.

Estes princípios foram, mais tarde, incorporados na conhecida expressão *emptio tollit locatum*, ou seja, a compra expulsa a locação, querendo isto significar que quando o locador transmita o seu direito de propriedade a terceiro, este não estaria obrigado a conservar o direito do locatário.

Todavia, por razões de justiça social e costumes locais, esta regra inverteu-se com o Código de Napoleão, passando agora a *emptio non tollit locatum*, solução esta que foi adotada, entre nós, no artigo 1057.º do Código Civil⁵⁵.

A partir daqui, surge o debate em torno da questão de saber, afinal, qual a natureza jurídica do direito do locatário.

1. Teorias obrigacionistas

Numa primeira versão da teoria obrigacionista, o locatário seria titular de um direito de crédito em virtude de ter o gozo da coisa, esta que seria configurada como produto de uma prestação positiva do locador: uma prestação de fazer gozar, como a define Menezes Cordeiro⁵⁶.

Segundo a tese da prestação negativa, o direito de crédito do locatário resume-se a adstrição do locador de praticar quaisquer atos que impeçam o gozo da coisa, limitando-se este a suportar tal gozo pelo locatário⁵⁷.

⁵³ Mário Júlio de Almeida Costa, obra cit., p. 104.

⁵⁴ Pinto Furtado, *Manual do Arrendamento Urbano*, 2ª ed., Almedina (1999), p. 52.

⁵⁵ O qual estabelece 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”.

⁵⁶ António Menezes Cordeiro, *Tratado...*, cit., p. 694.

⁵⁷ António Menezes Cordeiro, *Tratado...*, cit., p. 696.

Por fim, foi ainda defendida a tese segundo a qual o senhorio estaria investido num “*dever de proporcionar o gozo*”⁵⁸. Neste sentido, caberia ao locador um conjunto de deveres que tenham por objetivo proporcionar o gozo do locado ao locatário.

2. Teorias realistas

Segundo as teorias realistas, o direito do locatário seria um direito real à semelhança dos demais direitos reais de gozo.

Segundo os defensores desta tese, “*o interesse do locatário realiza-se, diretamente, mediante a utilização do bem*”⁵⁹, explicando que tal direito é oponível:

- *aos titulares de quaisquer direitos reais que, posteriormente, se venham a constituir sobre coisa;*
- *aos credores do locador, cuja execução não perturba a locação anteriormente celebrada;*
- *aos titulares dos chamados direitos pessoais de gozo, isto é, a outros direitos similares ao do locatário, que se venham a estabelecer sobre a coisa;*
- *aos terceiros estranhos, isto é, àqueles que não tenham qualquer direito à coisa*”.⁶⁰

3. Os argumentos perante o atual direito português

Os principais argumentos, entre nós, perante o atual direito, a favor da tese realista são, conforme enumera PINTO FURTADO⁶¹:

1. “*A consagração legal do princípio emptio non tollit locatum (...);*
2. *O gozo do locatário exerce-se imediatamente sobre a coisa, sem necessidade de cooperação ativa e permanente do locador;*
3. *O locatário dispõe, inclusivamente, nos termos do art. 1037º-2 CC, de legitimidade para, autonomamente, defender contra terceiros o seu gozo da coisa através da tutela possessória – o que significa, ainda, que ele se encontra numa situação de soberania em tudo semelhante à que decorre da titularidade de um direito real de gozo*”.

A favor da tese obrigacionista, relevam os seguintes argumentos⁶²:

1. A locação inclui-se no Livro dos contratos em especial, e não no Livro das Coisas, como os restantes direitos reais.
2. A locação é, em tudo o resto, regulada como tendo um caráter obrigacional.

⁵⁸ Inocêncio Galvão Teles, *Arrendamento*, Pro Domo (1946), p. 306.

⁵⁹ António Menezes Cordeiro, *Tratado...*, cit., p. 700.

⁶⁰ António Menezes Cordeiro, *Tratado...*, cit., p. 700.

⁶¹ Pinto Furtado, obra cit., p. 56.

⁶² António Menezes Cordeiro, *Tratado...*, cit., p. 703.

4. A teoria dos direitos pessoais de gozo

*“A ideia de gozo, em sentido técnico, exprime a atuação humana sobre uma coisa corpórea de modo a, dela, retirar as utilidades que, pelas suas próprias características, ela possa proporcionar”*⁶³.

Sem embargo da discussão doutrinária em torno da qualificação destes direitos como direitos reais ou direitos de crédito, atualmente, tal como foi a solução do legislador, o entendimento dominante passa por considerá-los como direitos de crédito. *“Embora confirmam o gozo de uma coisa, esse gozo resulta ou de uma obrigação positiva assumida pela outra parte (...) ou de uma obrigação negativa por esta assumida ou ainda de uma autorização eventual”*⁶⁴.

Nesta perspetiva, torna-se relativamente fácil enquadrar o direito do locatário nos direitos pessoais de gozo. Não havendo um direito imediato sobre a coisa objeto da locação, como haveria caso se entendesse que aquele direito seria real, ele depende e subsiste unicamente mediante a colaboração do devedor. Razão pela qual se defendeu que também a obrigação de proporcionar o gozo da coisa consiste numa obrigação principal por parte do senhorio.

Sem embargo, não deixa de ser verdade que o regime dos direitos pessoais de gozo apresenta diferentes aproximações dos direitos reais. Como vimos, o locatário beneficia de uma forte proteção, na medida em que lhe é permitido fazer uso das ações possessórias para defender o seu direito de terceiros.

Por este motivo, na medida em que se enquadra o direito do locatário nos âmbito dos direitos pessoais de gozo, podemos admitir que estes são, na sua génese, direitos de crédito, embora dotados de particularidades de regime próprios dos direitos reais, em função da importância que assume a defesa da locação, em especial no que toca ao arrendamento.

Conclusões

Pelo estudo do presente trabalho, conclui-se que a atualmente são bastante mais vastos e convincentes os argumentos a favor da tese segundo a qual o direito do locatário se reconduz a um direito pessoal de gozo.

Os motivos são sistémicos, mas também se relacionam com os seus pontos de regime e a própria natureza das coisas.

Não obstante, o interesse em torno desta matéria é constante, dadas as oscilações que a doutrina e a própria jurisprudência já sofreu em sua razão.

⁶³ António Menezes Cordeiro, *Tratado...*, cit., p. 709.

⁶⁴ Luís Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, obra cit., Vol. I, 106.

Com efeito, a solução adotada foi a de que, tratando-se de um direito pessoal de gozo, o direito do locatário é dotado de particularidades próprias tanto dos direitos de crédito, como dos direitos reais.

E a razão é a justiça social, pretendendo-se conferir alguma proteção aos arrendatários, visto que, em termos práticos, exercem o seu direito de forma quase igual ao usufrutuário. Consequentemente, torna-se necessário não deixar o arrendatário numa situação precária como estaria caso essa proteção não fosse conferida.

Trata-se em última análise, de uma figura única, cujo regime é específico e interessante nessa medida.

Bibliografia

- Cordeiro, António Menezes, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Almedina (2014);
- Cordeiro, António Menezes, *Tratado de Direito Civil XI, Contratos em Especial*, 1ª Parte, Almedina (2018);
- Costa, Mário Júlio de Almeida, *Direito das Obrigações*, 5ª Edição, Almedina (1991);
- Furtado, Jorge Pinto, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina (2019);
- Furtado, Jorge Pinto, *Manual do Arrendamento Urbano*, 2ª Edição, Almedina (1999)
- González, José Alberto, *Código Civil Anotado, Volume III – Contratos em Especial (artigos 874.º a 1250.º)*, Quid Juris (2014);
- González, José Alberto, *Direitos Reais*, 5ª Edição, Quid Juris (2015);
- Leitão, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, Almedina (2006);
- Leitão, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, 11ª Edição, Almedina (2022);
- Leitão, Luís Menezes, *Direito das Obrigações*, Volume I, 15ª Edição, Almedina (2020);
- Leitão, Luís Menezes, *Direito das Obrigações*, Volume II, 12ª Edição, Almedina (2021);
- Lima, Pires de | Varela, Antunes, *Código Civil Anotado*, Volume II, 3ª Edição, Coimbra Editora Limitada (1986);
- Martinez, Pedro Romano, *O Contrato de Empreitada no Direito Romano e no Antigo Direito Português, Contributo para o estudo do conceito de obra na empreitada*, Direito e Justiça, 7, 17-33 (1993);
- Neto, Abílio, *Código Civil Anotado*, 18.ª Edição, Ediforum (2013);
- Prata, Ana, *Código Civil Anotado*, (Coord.), Vol. I, Almedina (2017)
- Ribeiro, José de Albuquerque de Almeida, *Natureza Jurídica do Direito do Arrendatário*, Revista da Ordem dos Advogados, Vol. I, ano 8, 165-200 (1948);
- Teles, Inocêncio Galvão, *Arrendamento*, Pro Domo (1946);
- Universidade Católica Portuguesa, Faculdade de Direito, *Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Contratos em Especial*, Universidade Católica Editora (2023).