

M

—
MESTRADO
SOLICITADORIA

Discriminação no arrendamento, possível ou não?

Sara Lourenço da Costa

Maria Malta Fernandes

Discriminação no arrendamento, possível ou não?

Sara Lourenço da Costa

Agradecimentos

*À minha família por serem o meu porto de abrigo e
me terem ajudado neste processo.*

À Doutora Maria Malta Fernandes por toda a paciência.

Siglas e abreviaturas

ACM, I. P - Alto Comissariado para as Migrações, I. P.

Art. – artigo

Arts. – artigos

CC – Código Civil

Cfr. – conferir

CICDR - Comissão para a Igualdade e Contra a Discriminação Racial

CIG – Comissão para a Cidadania e a Igualdade de Género

CRP – Constituição da República Portuguesa

DL – Decreto – Lei

Ed. – edição

Nº - número

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

Pág. – página

RAU – Regime do Arrendamento Urbano

SNRIPD - Secretariado Nacional para a Reabilitação e Integração das Pessoas
com Deficiência

Vol. – volume

Índice

Agradecimentos	4
Siglas e abreviaturas	5
Índice	6
Resumo	8
Introdução	9
I. Arrendamento	11
1.1. Evolução histórica	12
1.2. Elementos constitutivos do contrato de arrendamento urbano	13
1.3. Características do contrato de arrendamento	14
II. As “atualizações” de 2019	16
2.1. A Lei nº 12/2019 de 12 de fevereiro	16
2.2. A Lei nº 13/2019 de 12 de fevereiro	17
III. Discriminação	18
IV. Análise do Artigo 1067º-A do CC	20
VI. Análise do artigo 13º da Constituição da República Portuguesa	24
6.1. Dimensões do Princípio da Igualdade	25
6.2. Base constitucional do Princípio da Igualdade	26
6.3. O elemento literal do artigo 13º da Constituição da República Portuguesa	28
6.4. Princípio da Igualdade e os particulares	29
VII. As leis anteriores	31
7.1. Lei nº 46/2006 de 28 de agosto	31
7.2. Lei nº 14/2008 de 12 de março	33
7.3. Lei nº 93/2017, de 23 de agosto	35
7.4. Leis anteriores versus a Lei nº 13/2019 de 12 de fevereiro	37
VIII. Necessidade do artigo 1067º-A do Código Civil	39

Conclusão	41
Bibliografia.....	43

Resumo

O arrendamento passou por diversas fases ao longo da sua evolução até chegar ao ponto atual. E podemos dizer que existe a possibilidade de estarmos a entrar numa nova fase no regime do arrendamento urbano.

Ao longo dos anos temos visto uma crescente preocupação por parte do legislador para com o arrendatário. Sendo até a ser considerada uma proteção excessiva em alguns momentos da evolução do arrendamento português.

O arrendatário é visto como a parte mais frágil da relação arrendatícia. Mas, com as alterações ocorridas em 2019 ao regime do arrendamento urbano português conseguimos observar não só uma proteção crescente com o arrendatário mas, também, para com aquele que ainda não o é mas procura ser.

Tal proteção traduz-se no art. 1067º-A aditado ao Código Civil pela Lei nº 13/2019 de 12 de fevereiro com epígrafe “Não discriminação no acesso ao arrendamento”.

Palavras – chave: arrendamento, discriminação, igualdade

Introdução

Na lei portuguesa, estamos perante um arrendamento quando a locação verse sobre coisa imóvel¹. Ou seja, o arrendamento é uma modalidade do contrato de locação². Sendo que o próprio arrendamento poderá ter várias modalidades, podendo tratar-se de arrendamento urbano ou rústico consoante estejamos perante um prédio urbano ou rústico, respetivamente; podendo, ainda, tratar-se de um arrendamento misto quando recaia sobre ambas as tipologias de prédios³.

Ora, importa então e desde logo perceber o que é a locação. Nos termos do art. 1022º do CC a locação é o contrato pelo qual umas das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa mediante uma retribuição. Daqui resultam, portanto, três elementos constitutivos tanto da locação como do arrendamento.

Assim, resulta dos arts. 1022º e 1023º ambos do Código Civil (doravante CC) os seguintes elementos constitutivos para a locação e para o arrendamento. São eles a obrigação de proporcionar a outrem o gozo de um prédio urbano, no caso do arrendamento urbano, a contrapartida pecuniária (a chamada retribuição) e o carácter transitório⁴. No que diz respeito aos elementos constitutivos do arrendamento urbano iremos desenvolver este tópico para melhor entendimento mais à frente.

De referir, ainda, que o arrendamento e o seu regime são algo em constante mudança e, como tal, ao longo dos anos têm sofrido as mais diversas modificações e alterações; as quais procuraremos abordar no desenvolver deste projeto avançado.

Dessas alterações e modificações destacamos duas ocorridas no ano de 2019 designadamente a Lei nº 13/2019 e a Lei nº 12/2019, ambas de 12 de fevereiro.

Estas duas leis trouxeram novidades ao regime do arrendamento urbano como sejam a proibição de assédio no arrendamento (alteração imposta pela Lei nº 12/2019 de 12 de fevereiro) e a injunção em matéria de arrendamento (alteração imposta pela Lei nº 13/2019 de 12 de fevereiro); ambas estas inovações foram aditadas ao Novo Regime de Arrendamento Urbano (doravante, NRAU) sendo aditados para tal efeito os arts. nº 13º - A e 15º - T, respetivamente.

¹ Contrapondo-se ao aluguer que versa sobre coisas móveis (cfr. art. 1023º, 2ª parte CC).

² Cfr. art. 1023º, 1ª parte, CC.

³ Cfr. art. 1066º do CC.

⁴ LEITÃO, Luís Menezes – *Direito das Obrigações*, vol. III, 14ª ed., 2022, Almedina, pág. 301.

O art. 1067º - A do CC aditado pela Lei n.º 13/2009, de 12 de fevereiro é, pois, inovador em matéria de direito do arrendamento, não se bastando o legislador com uma mera remissão para a Constituição da República Portuguesa (doravante CRP) mas sentindo a necessidade de estabelecer a não discriminação, na legislação arrendatícia especificamente.

I. Arrendamento

Como já vimos o arrendamento é uma das espécies do contrato de locação nos termos do art. 1023º do CC quando a locação verse sobre coisa imóvel.

Considera-se, para efeitos legais, coisa imóvel o estabelecido no art. 204º do CC incluindo-se aqui, os prédios urbanos e rústicos.

O próprio arrendamento tem várias modalidades, nomeadamente, arrendamento urbano ou rústico consoante estejamos perante um prédio urbano e rústico.

Importa referir que para efeitos legais deparamo-nos com um prédio urbano quando nos referimos a um qualquer edifício que esteja incorporado no solo bem como os terrenos que lhe sirvam de logradouro⁵.

Por sua vez, os prédios rústicos são partes delimitadas do solo bem como as construções que nestes existam e que não possuam autonomia económica⁶.

O art. 1066º do CC estabelece, ainda, a possibilidade de arrendamento misto quando exista arrendamento conjunto de parte urbana e parte rústica.

São ainda suscetíveis de serem considerados arrendamentos mistos aqueles que tenham por objeto bens imóveis já mobilados, isto é, conjuntamente com uma pluralidade de bens móveis, ou bem ainda, o arrendamento de bens imóveis acompanhados com os seus bens acessórios, designadamente, as garagens, anexos, logradouros e outros espaços⁷.

No que concerne ao arrendamento urbano, que é o que mais no importa para o nosso estudo, este poderá ser para fins habitacionais (art. 1092º e ss do CC) ou para fins não habitacionais⁸ (art. 1108º e ss do CC).

⁵ Cfr. art. 204º, nº 2, 2ª parte do CC.

⁶ Cfr. art. 204º, nº 2, 1ª parte do CC.

⁷ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e despejo*, Almedina, março, 2020, pág. 30.

⁸ Cfr. art. 1067º, nº 1 do CC.

1.1. Evolução histórica

O arrendamento caracteriza-se como sendo um regime em constante mudança que ao longo dos tempos sofreu diversas modificações e alterações⁹.

Assim, podemos ver na sua evolução quatro fases, nomeadamente, a fase liberal, seguida do período vinculístico, ao qual sucedeu o período misto, chegando ao tempo atual do NRAU.

No que diz respeito à fase liberal, esta decorreu desde a fundação da nacionalidade até 1910, caracterizando-se por um período em que as partes intervenientes na relação arrendatícia, manifestavam de forma decisiva a sua vontade.

O período vinculístico decorre desde 1910 até 15 de novembro de 1990, data da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano (doravante RAU). Durante o período vinculístico, a proteção do Estado face aos arrendatários cresceu, chegando mesmo a tratar-se de uma proteção excessiva visto que o contrato de arrendamento se mantinha até contra a vontade do senhorio.

A terceira fase, denominada de período misto, teve o seu início com a entrada em vigor do RAU e prolongou-se até 28 de junho de 2006 (aquando do início de vigência da Lei nº 6/2006 de 27 de fevereiro), fase esta em que a legislação relativa ao arrendamento passou a legislação avulsa.

Num quarto momento deparamo-nos com o NRAU sendo aqui possível distinguir dois períodos mais específicos; um primeiro período com a entrada em vigor da já referida Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro e um segundo período com a entrada em vigor da Lei nº 31/2012, de 12 de novembro de 2012.

A entrada em vigor da Lei nº 6/2006 de 27 de fevereiro trouxe de volta ao Código Civil a legislação relativa ao arrendamento.

⁹ De salientar que embora a maioria da doutrina faça uma análise histórica do arrendamento português dividindo-o em quatro fases encontramos autores que estudam tal evolução histórica de um modo mais pormenorizado. Tal é o caso de MENEZES LEITÃO que na sua análise referente à evolução do arrendamento urbano começa pela menção do direito romano salientando que o contrato de arrendamento tem origem na figura da *locatio conduction rei* do Direito Romano passando por uma breve análise do que denomina por Direito intermédio, mencionando o Código Civil de 1867.

Relativamente à *locatio conduction*, também, JORGE PINTO FURTADO a refere.

Apesar das novidades trazidas por esta nova lei, a reforma de 2006 veio a revelar-se um fracasso e, como tal, houve necessidade de uma reforma mais ampla de modo a dinamizar o mercado do arrendamento.

Assim, deparamo-nos com o segundo período desta fase em que entrou em vigor a Lei nº 31/2012 a 12 de novembro de 2012.

Este diploma trouxe uma maior liberdade na duração dos contratos de arrendamento, um novo regime transitório para os contratos anteriores ao NRAU, um procedimento de despejo mais célere e, ainda, um regime de atualização da renda mais eficaz, permitindo a sua atualização anual.

Com as leis nº 13/2019 e nº 12/2019 ambas de 12 de fevereiro, que aditou o art. 1067º-A ao CC poderemos estar a entrar no que poderá vir a ser considerada uma nova fase no arrendamento português, se entendermos que com as mesmas estamos a assistir a uma crescente proteção para com os arrendatários da parte do Estado.

Vemos isso no aditamento do art. 13º-A ao NRAU, pela Lei nº 12/2019, de 12 de fevereiro, quanto à proibição de assédio passando a ser possível uma intimação por parte do arrendatário contra o senhorio (art. 13º-B aditado pela lei acima referida).

Tal é igualmente visível, ainda, por exemplo, com a possibilidade de provar que a falta de contrato sob a forma escrita não é imputável ao arrendatário¹⁰ e até pela previsão da não discriminação no arrendamento estipulado pelo art. 1067º-A aditado pela Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro.

1.2. Elementos constitutivos do contrato de arrendamento urbano

Do art. 1022º conjuntamente com o art. 1023º ambos do CC resultam os três elementos constitutivos do arrendamento urbano. Nomeadamente, a obrigação de proporcionar a outrem o gozo de um prédio urbano, no caso do arrendamento urbano, o caráter temporário e a retribuição¹¹.

De referir que a obrigação de proporcionar a outrem o gozo da coisa resulta, ainda, do art. 1031º, al. b) do CC.

Relativamente ao caráter temporário, temos de ter em atenção, também, o elencado no art. 1025º do CC onde se encontra estipulado que a locação não pode ser

¹⁰ Cfr. art. 1069º, nº 2 do CC aditado pela Lei nº 13/2019 de 12 de fevereiro.

¹¹ LEITÃO, Luís Menezes – *Arrendamento Urbano*, 11ª ed., 2022, Almedina, pág. 39.

celebrada por mais de 30 anos e que quando o seja é reduzida ao limite legal¹²; o art. 1095º no seu nº 2 do CC estabelece o mesmo prazo máximo.

Citando MENEZES LEITÃO o referido prazo “corresponde apenas ao limite máximo do prazo inicial do contrato e não ao seu limite de duração”¹³. Segundo este Autor, perante a renovação do prazo nos termos do art. 1054º do CC não, existe impedimento para que na sua totalidade o contrato tenha uma duração máxima superior aos referidos trinta anos.

Entendimento diferente é manifestado por Pinto Furtado para quem a renovação dos arrendamentos só será possível enquanto não forem esgotados os trinta anos estipulados no art. 1025º do CC. Isto porque, para este Autor tal preceito não estipula apenas o prazo máximo inicial, mas um limite de duração máxima do arrendamento na sua totalidade¹⁴.

No que concerne à retribuição esta surge, ainda, nos termos do art. 1038º, al. a) do CC como uma obrigação do arrendatário.

1.3. Características do contrato de arrendamento

Além de ser possível observar três elementos constitutivos do contrato de arrendamento urbano é, ainda, possível observar determinadas características qualificativas do contrato em si.

Podemos desde logo ver que estamos perante um contrato nominado e típico, uma vez que se trata de um contrato reconhecido juridicamente para o qual é estabelecido um regime, tanto no âmbito do CC como em diplomas especiais.

É um contrato consensual pois o arrendamento constitui-se antes da entrega da coisa locada demonstrando-se tal aspeto através do art. 1031º, a) do CC que estabelece expressamente a obrigação da entrega da coisa locada ao locatário demonstrando assim que, realmente, se constitui antes da entrega da coisa locada¹⁵.

Trata-se ainda de um contrato formal, porque sujeito à forma escrita nos termos do art. 1069º, nº 1 do CC.

¹² LEITÃO, Luís Menezes – *Direitos das Obrigações*, vol. III, 14ª ed., 2022, Almedina, pág. 304.

¹³ LEITÃO, Luís Menezes – *Arrendamento Urbano*, 11ª ed., 2022, Almedina, pág. 41.

¹⁴ FURTADO, Jorge Pinto – *Manual do Arrendamento Urbano*, vol. I, 5ª ed., 2009, Almedina págs. 44 e 45.

¹⁵ LEITÃO, Luís Menezes – *Direitos das Obrigações*, vol. III, 14ª ed., 2022, Almedina, pág. 306.

De referir que atualmente, com as alterações interpostas pela Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro, a lei admite que na falta de contrato sob a forma escrita cuja responsabilidade não seja imputável ao arrendatário, a consequência de tal falta deixa de ser a nulidade do contrato nos termos do art. 220º do CC e passa a tratar-se de uma invalidade mista. Como tal, o senhorio deixará de a poder invocar. Tal é possível, claro, cumprindo-se todos os parâmetros estabelecidos no elenco do art. 1069º, nº 2 do CC.

O contrato de arrendamento é considerado, também, como um contrato obrigacional e não real uma vez que, por via da sua celebração, se transmitem direitos de gozo e não direitos reais.

É também um contrato oneroso já que existem sacrifícios económicos¹⁶ tanto do senhorio, pois abdica do gozo da coisa, como do arrendatário que paga o respetivo preço. Daqui conseguimos perceber que existem para ambos os contraentes obrigações recíprocas e, como tal, estamos perante um contrato sinalagmático.

É, ainda, um contrato comutativo pois as atribuições patrimoniais do senhorio e do arrendatário apresentam-se como certas e não aleatórias.

Por último, é um contrato de execução duradoura já que as prestações das partes se relacionam durante um certo período de tempo¹⁷.

¹⁶ LEITÃO, Luís Menezes – *Arrendamento Urbano*, 11ª ed., 2022, Almedina, pág. 47.

¹⁷ LEITÃO, Luís Menezes – *Arrendamento Urbano*, 11ª ed., 2022, Almedina, pág. 48.

II. As “atualizações” de 2019

Como já referimos anteriormente, a 12 de fevereiro de 2019 houveram alterações na legislação relativa ao arrendamento no ordenamento jurídico português, alterações essas introduzidas pela Lei nº 12/2019 e pela Lei nº 13/2019, ambas de 12 de fevereiro.

Vamos, então, proceder a uma breve análise geral relativamente a essas inovações de modo a conseguirmos entender melhor a vontade do legislador, e até que ponto ambas as leis poderão ter peso na (im) possível discriminação no acesso ao arrendamento.

2.1. A Lei nº 12/2019 de 12 de fevereiro

A Lei nº 12/2019, de 12 de fevereiro não traz um grande número de alterações ao regime do arrendamento português, contudo tratam-se de alterações que poderão ser interpretadas como um novo período na história do arrendamento português uma vez que a sua previsão foi projetada pelo legislador com intenção de proteger aquela que é considerada a parte mais fragilidade da relação senhorio vs arrendatário, que é o arrendatário.

Assim, poderemos dar-nos conta dessa perspetiva protetora desde logo se atendermos ao previsto no artigo 1º da referida lei quando estabelece como objetivo da mesma a proibição e punição do assédio no arrendamento¹⁸.

As alterações inseridas pela Lei nº 12/2019 correspondem a aditamentos ao NRAU do art. 13º - A e do art. 13º - B no último diplomado referenciado.

Estes artigos vêm explicar o que o legislador entende como assédio no arrendamento¹⁹ bem como quais as providências possíveis ao dispor do arrendatário²⁰.

¹⁸ Cfr. art. 1º da Lei nº 12/2019 de 12 de fevereiro.

¹⁹ Cfr. art. 13º - A do NRAU aditado pela Lei nº 12/2019 de 12 de fevereiro.

²⁰ Cfr. art. 13º - B do NRAU aditado pela Lei nº 12/2019 de 12 de fevereiro.

2.2. A Lei nº 13/2019 de 12 de fevereiro

A Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro trouxe efetivamente diversas alterações ao regime do arrendamento urbano tanto no CC como no NRAU.

Dentro das alterações ao código civil destaca-se a forma do contrato conforme referimos anteriormente relativamente ao nº 2 do art. 1069º do CC.

Este permite de certa forma contrato mesmo sem a observância de forma escrita quando a culpa de tal não seja imputável ao arrendatário e este consiga provar tal, através do estabelecido no nº 2 do art. 1069º do CC.

Nos termos no art. 1095º, nº 2 do CC, o contrato de arrendamento passa agora a ter um limite mínimo de um ano, além do máximo de trinta anos, excetuando-se aqui o estipulado pelo nº 3 do mesmo art. do CC.

No que diz respeito à indemnização em caso de mora do arrendatário, segundo o art. 1041º do CC, esta passa de cinquenta por cento para vinte por cento conforme estabelece o nº 1 da referida norma tendo, ainda, sido acrescentados os nº 6 e 7 a este art. de modo a proteger o fiador.

Nos termos do art. 1096º do CC, a renovação do contrato com prazo certo, passou a ser feita por três anos no mínimo, excetuando as situações em que as partes decidam de outra forma.

Relativamente à oposição do senhorio, nos termos do art. 1097º do CC, essa só terá efeito quando decorridos três anos da celebração do contrato.

Uma outra alteração ao CC, é o aditamento do art. 1067º - A que vem proteger os possíveis arrendatários contra a discriminação da qual possam ser alvos por parte dos futuros senhorios.

Quanto às alterações ao NRAU destacam-se, sem dúvida, a criação do procedimento de injunção em matéria de arrendamento sendo para o efeito aditado a este regime os arts. 15º - T e 15º - U.

No que diz respeito à transmissão por morte, a que alude o art. 57º é acrescentada a al. f.) relativa ao filho ou enteado com idade igual ou superior a 65 anos.

III. Discriminação

Antes de prosseguirmos, há que analisar o conceito de discriminação para que mais facilmente se entenda a motivação do legislador quando previu a não descriminação em mateira de arrendamento.

Discriminação é o ato de discriminar.

O que significa a “forma desigual de tratamento dispensado a pessoa, grupo ou entidade, em comparação com a maneira como as restantes são tratadas”²¹.

E, ainda por outras palavras, é o “tratamento desfavorável imposto a pessoa ou grupo de pessoas, em razão de determinado critério”²².

Mas o que é a discriminação para o legislador?

Ora, na Lei nº 12/2019, de 12 de fevereiro, o legislador estipula relativamente ao assédio que este se entende como, e passo a citar, qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso ou fruição do locado”²³.

Mas se observarmos a Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro verificamos realmente o aditamento do artigo que vêm, especificamente no arrendamento, proibir a discriminação no acesso ao arrendamento.

Contudo, não conseguimos entender o que é concretamente para o legislador um ato discriminatório.

Se voltarmos à Lei nº 12/2019, de 12 de fevereiro, outro ponto que conseguimos observar, é que o legislador foi mais além do que simplesmente explicar o que é o assédio no arrendamento. De facto, o legislador estabelece a possível resposta por parte do arrendatário quando se deparar com os comportamentos de assédio no arrendamento.

No art. 13º - B do NRAU aditado pela Lei nº 12/2019, de 12 de fevereiro encontramos isso mesmo.

²¹ Consultar infopédia – dicionários Porto Editora.

²² Consultar infopédia – dicionários Porto Editora.

²³ Cfr. art. 13º - A do NRAU aditado pela Lei nº 12/2019 de 12 de fevereiro.

Vemos estabelecida a possibilidade de intimação para tomar providências por parte do arrendatário para com o senhorio.

É explicado ao arrendatário quando poderá proceder a tal intimação. Nomeadamente, o legislador estipula que esta intimação poderá ser para que o senhorio tome as providências ao seu alcance de sentido de cessar a produção de ruído fora dos limites legais, sejam os mesmos praticados por si ou por outros²⁴; corrigir deficiências do locado ou das partes comuns do mesmo que constituam risco grave para a saúde e segurança dos arrendatários²⁵; e, ainda, para corrigir situações que sejam impedimento à fruição do locado, o acesso ao mesmo ou aos serviços essenciais²⁶. Assim, além de estipular as situações específicas, o legislador vai mais longe no restante art. 13º - B do NRAU e estipula pormenores como que o arrendatário pode requerer à Câmara Municipal uma vistoria nas condições estabelecidas pelo nº 3 do referido artigo, estabelece prazos no nº 4 e possíveis sanções. Mas no que concerne à discriminação o legislador não vai tão longe.

Pese embora o legislador estabeleça a proibição da discriminação através do art. 1067º - A do CC aditado pela Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro, não vai muito para além disso. E, como tal, teremos de recorrer a outros diplomas para tentar indagar que comportamentos discriminatórios estarão aqui abrangidos, bem como descobrir quais as atitudes a tomar e as medidas possíveis.

²⁴ Cfr. art. 13º - B, nº 1, al. a) do NRAU aditado pela Lei nº 12/2019 de 12 de fevereiro.

²⁵ Cfr. art. 13º - B, nº 1, al. b) do NRAU aditado pela Lei nº 12/2019 de 12 de fevereiro.

²⁶ Cfr. art. 13º - B, nº 1, al. c) do NRAU aditado pela Lei nº 12/2019 de 12 de fevereiro.

IV. Análise do Artigo 1067º-A do CC

Como já antecipamos, o art. 1067º-A do CC foi aditado pela Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro.

Pretende este diploma legal corrigir as situações de desequilíbrio entre os arrendatários e os senhorios bem como reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano. E, ainda, proteger os arrendatários que se encontrem numa situação de especial fragilidade.

Nas palavras de PINTO FURTADO²⁷, uma análise entre o elencado no art. 1067º-A, n.º 1 do CC e o art. 13.º, n.º 2 da CRP, permite concluir que este último será uma espécie de inspiração para aquele primeiro normativo.

Poderá tratar-se, efetivamente, uma inspiração já que no art. 1067º-A, nº 1 do CC o legislador não se bastou com uma simples remissão para o art. 13º da CRP. Sendo este aplicável a todos os ramos do direito português, enquanto aquele é todo um artigo especificamente dirigido à relação arrendatícia.

A CRP estabelece no seu art. 13.º o princípio da igualdade e, por conseguinte, a não discriminação.

Todavia, embora possamos encontrar alguma semelhança com esta norma constitucional, desde logo e primordialmente por ambas terem o mesmo objetivo, o de proteger os cidadãos, o certo é que o art. 1067-A, nº 1 CC apresenta algumas diferenças relativamente aquela de seguida se analisarão.

Aqui chegados podemos colocar a questão: Qual a necessidade de coexistirem dois artigos com o mesmo objetivo, de igualdade, de não discriminação, quando previamente, a legislação portuguesa já continha uma norma, o art. 13º da CRP, aplicável a todos os ramos de direito?

Ora, comparando a letra das normas jurídicas podemos perceber que o legislador terá sentido a necessidade de criar uma maior proteção ao sujeito jurídico em matéria de arrendamento, uma vez que existem situações que o art. 13º da CRP não contempla. Digamos que o legislador sentiu a necessidade de proteger especificadamente não só o sujeito jurídico arrendatário mas, também, aquele que não o é mas pretende vir a ser. Daí a elaboração do art. 1067º-A do CC.

²⁷ FURTADO, Pinto – *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, 3ªed., 2021, Almedina, pág. 281.

V. Artigo 1067º-A do CC versus Artigo 13º da CRP

De forma a melhor analisar as normas em confronto, transcreve-se de seguida a sua letra. Assim, dispõe,

Art. 13º CRP

Princípio da Igualdade

- 1. Todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei.*
- 2. Ninguém pode ser privilegiado, beneficiado, prejudicado, privado de qualquer direito ou isento de qualquer dever em razão de ascendência, sexo, raça, língua, território de origem, religião, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, condição social ou orientação sexual.*

e

Art. 1067º-A CC

Não discriminação no acesso ao arrendamento

- 1. Ninguém pode ser discriminado no acesso ao arrendamento em razão de sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência.*
- 2. O anúncio de oferta de imóvel para arrendamento e outra forma de publicidade ligada à disponibilização de imóveis para arrendamento não pode conter qualquer restrição, especificação ou preferência baseada em categorias discriminatórias violadoras do disposto no número anterior.*

Ora, se compararmos o elencado no nº 2 do art. 13º da CRP e o nº 1 do art. 1067º-A do CC percebemos que são realmente em muitos aspetos, iguais e diferentes.

Desde logo são diferentes quando estabelecem ao que se aplicam.

Assim, enquanto o art. 13º da CRP se aplica ao geral falando referindo-se a “qualquer direito” ou dever, o art. 1067º-A do CC reporta-se, especificamente, ao acesso ao arrendamento.

No art. 13º da CRP e no art. 1067º-A do CC detetamos pontos iguais como é o caso da referência que ambos fazem, à ascendência, ao sexo, à língua, ao território de origem, à religião, às convicções políticas ou ideológicas e à orientação sexual.

Por outro lado, temos outros pontos que são abordados no art. 13º da CRP, mas que não foram incluídos pelo legislador no art. 1067º-A do CC, designadamente, os casos da raça, da instrução, da situação económica e da condição social.

Todavia, apesar de os aspetos acima referidos não serem contemplados, outros são, que se encontram abrangidos e que podemos considerar bastante inovadores como sejam os casos da origem étnica, da nacionalidade, da crença, do género, da idade e da deficiência.

Posto isto, acompanhamos o entendimento de Pinto Furtado quando refere que o art. 13º da CRP terá servido de inspiração ao art. 1067º-A do CC.

Todavia, persiste a dúvida: qual o motivo para a “inovação”? Qual a necessidade de diferenciar os dois elencos, art. 13º CRP e 1067º-A?

No que concerne à origem étnica e à nacionalidade talvez tenham sido estipulados pelo crescente número de emigrantes e refugiados. Isto porque ao longo dos últimos dois anos o número de emigrantes e refugiados tem aumentado cada vez mais pelo facto de Portugal ser considerado por muitos um país seguro e bem localizado dentro da Europa.

A figura da origem étnica pode mesmo ter surgido devido não só ao número crescente de emigrantes, mas, também, juntando a isto o crescente número de casos de violência contra estrangeiros em território português²⁸.

Quanto à idade o fundamento poderá constituir uma forma de proteção da terceira idade, uma vez que, existem relatos de situações em que os senhorios se recusam a arrendar a pessoas idosas pelo facto se torna quase impossível o despejo em caso de incumprimento devido à idade do arrendatário. E tal proteção aplica-se também em casos de deficiência nos termos da Lei nº 30/2018 de 16 de julho.

Esta lei aplica-se nos casos em que o arrendatário resida há mais de 15 anos no local e tenha idade igual ou superior a sessenta e cinco anos ou tenha incapacidade igual ou superior a sessenta por cento²⁹.

²⁸ Como foi o caso do jovem cabo verdiano em Bragança em 2019 que veio mostrar a necessidade crescente de proteger os estrangeiros em Portugal. Consulta realizada em <https://www.cmjornal.pt/portugal/amp/arguidos-voltam-a-ser-ouvidos-no-julgamento-sobre-morte-de-estudante-cabo-verdiano-em-braganca>

²⁹ Cfr. art. 3º da Lei nº 30/2018 de 16 de julho

Assim sendo, embora ligados, no art. 1067º-A do CC constatamos uma natureza mais regulamentar do que constitucional.

A verdade é que o legislador foi, ainda, mais longe e estabeleceu no nº 2 do art. 1067º - A do CC as indicações até quanto à forma como deve ser elaborado o anúncio de arrendamento. De facto, atendendo a tal elenco percebemos que o legislador pretendeu realmente proteger aqueles que poderão vir a ser os arrendatários para que nem os próprios anúncios sejam discriminados pelos aspetos referidos no nº 1.

Ora a particularização de pessoa solteira ou estudante não levantará problemática visto não envolver qualquer tipo de discriminação pejorativa³⁰, isto é, não existe com esta distinção/especificação nada discriminatório tendo em conta o estabelecido no nº 1 que nada diz sobre casamento ou profissão.

Mas até que ponto será adequado que os senhorios estabeleçam que arrendam quartos, casas ou apartamentos a estudantes, apenas do sexo feminino ou a estudantes apenas do sexo masculino? Nestes casos deparamo-nos com discriminação em razão do sexo.

E até que ponto será adequado que o senhorio recuse arrendamento a um jovem que provém da Síria, por exemplo, ou a um jovem brasileiro? Mais uma vez estamos perante discriminação, mas, desta vez, em razão étnica, território de origem e nacionalidade.

Na verdade, existem imensas situações que se poderiam encaixar no elenco do art. 1067º - A do CC, mas até que ponto existirão realmente soluções?

³⁰ FURTADO, Pinto – *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, 3ª ed., 2021, Almedina, pág. 281.

VI. Análise do artigo 13º da Constituição da República Portuguesa

Para percebermos o art. 1067º- A do CC talvez seja necessário darmos um passo atrás. E neste recuo, prestarmos a nossa atenção ao art. 13º da CRP se partirmos do princípio de que este preceito constitucional constituiu efetivamente uma espécie de inspiração para a feitura do art. 1067º- A do CC.

Já aqui o dissemos que art. 13º da CRP consagra o Princípio da Igualdade, constituindo este um dos “princípios estruturantes do sistema constitucional global”³¹ e sendo a ideia de igualdade entre os cidadãos um dos pilares fundamentais do Estado de Direito³² tal como o determina a nossa Lei Fundamental.

Ora muito embora o Princípio da Igualdade se encontre manifestamente expresso no referido art. 13º da CRP, certo é que ao longo da Constituição da República Portuguesa, encontramos diversos outros preceitos que referenciam a igualdade entre os cidadãos.

Assim, o art. 9º da CRP estabelece como tarefa fundamental do Estado a “igualdade real entre os portugueses”³³ e a “igualdade entre homens e mulheres”³⁴. Também o art. 47º do mesmo diploma nos refere a consagração de que todos os cidadãos têm direito de acesso à função pública, em condições de igualdade bem como de liberdade³⁵. Por sua vez, o art. 58º da CRP prevê que o Estado é encarregue de promover a igualdade de oportunidades na escolha da profissão ou género do trabalho³⁶. É, ainda, da competência do Estado assegurar igualdade de oportunidades no que diz respeito aos

³¹ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 336.

³² SOUSA, António Francisco – “O Princípio da Igualdade no Estado de Direito”, *Polis: Revista de Estudos Jurídico-Políticos*, nº13/16, 2007, pág. 183.

³³ Cfr. art. 9º, al. d) da CRP.

³⁴ Cfr. art. 9, al. h) da CRP.

³⁵ Cfr. art. 47º, nº 2 da CRP.

³⁶ Cfr. art. 58º, nº 2, al. b) da CRP.

direitos e deveres culturais, seja para a democratização da educação³⁷, no acesso e êxito escolar³⁸, na proteção e valorização da língua gestual³⁹ e no acesso ao ensino superior⁴⁰.

Além destas referências à igualdade entre cidadãos existem ainda outras na CRP. Por exemplo, nos termos do art. 81º, al. b) o Estado tem a incumbência prioritária de “assegurar a igualdade de oportunidades e operar as necessárias correções das desigualdades na distribuição da riqueza e do rendimento”. No que diz respeito à matéria agrícola estabelece a CRP que um dos objetivos da política agrícola é a criação de condições que sejam necessárias para atingir a igualdade efetiva dos que trabalham na agricultura⁴¹. O art. 104, nº 3 da CRP consagra uma espécie de princípio da igualdade fiscal, uma vez que, estipula que, e passamos a citar, “a tributação do património deve contribuir para a igualdade entre os cidadãos”. É, ainda, estabelecida a igualdade na participação política dos cidadãos⁴². Quanto à administração pública no nº 2 do art. 266º da CRP encontramos estipulado que os órgãos e agentes administrativos devem respeitar o princípio da igualdade no exercício das suas funções.

6.1. Dimensões do Princípio da Igualdade

Se a não discriminação assenta no princípio da igualdade, há que apurar as suas diferentes configurações, as quais, inerentes ao Estado de Direito assumem neste uma dimensão liberal, democrática e social.

A dimensão liberal resulta na ideia de uma igual posição para todas as pessoas não levando em consideração o seu local de nascimento e o status, o que significa que a dimensão liberal vem impor a igualdade na aplicação do direito.

Por sua vez, a dimensão democrática “exige a explícita proibição de discriminações (positivas ou negativas)”⁴³.

³⁷ Cfr. art. 73º, nº 2 da CRP.

³⁸ Cfr. art. 74º, nº 1 da CRP.

³⁹ Cfr. art. 74º, nº 2, al. h) da CRP.

⁴⁰ Cfr. art. 76º, nº 1 da CRP.

⁴¹ Cfr. art. 93º, al. c) da CRP.

⁴² Cfr. art. 109º da CRP.

⁴³ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 337.

No que concerne à dimensão social, esta vem eliminar as desigualdades tanto económicas como sociais como culturais, assegurando, assim, uma igualdade material nos diferentes planos económico, social e cultural.

No entendimento J.J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA⁴⁴ dizem-nos que através de toda esta densificação, o princípio da igualdade se realiza “como direito subjetivo específico e autónomo e como direito, liberdade e garantia de natureza defensiva”, de natureza positiva bem como de dimensão corretiva.

A referida natureza defensiva, por exemplo, assegura a proteção dos cidadãos “contra formas de atuação dos poderes públicos”⁴⁵ de tratamento desigual sem qualquer motivo.

Por sua vez, a dimensão corretiva é observada através de medidas de ação afirmativa que atenuam ou corrigem desigualdades reais no exercício de certos direitos bem como na fruição de certos bens públicos.

6.2. Base constitucional do Princípio da Igualdade

Pela própria designação do art. 13º da CRP podemos entender que está na sua base a igualdade social de todos os cidadãos, ou seja, o igual tratamento dos cidadãos não sendo relevante para tal o seu meio social, cultural, económico e/ou político.

A este propósito e conforme salientam CANOTILHO e MOREIRA⁴⁶ podemos considerar o princípio da igualdade como um princípio de disciplina das relações entre os cidadãos e o Estado, uma regra de estatuto social dos cidadãos e um princípio de conformação social e de qualificação da posição de cada cidadão.

Por outro lado e como referem aqueles Autores, a proteção constitucional do princípio da igualdade envolve uma fórmula clássica que foi enriquecida ao longo dos tempos que colocou um ponto final no diz respeito às desigualdades relativas ao

⁴⁴ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 337.

⁴⁵ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 337.

⁴⁶ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 338.

nascimento e ao estatuto jurídico bem como à posição social, raça e sexo e se traduz num “princípio disciplinador de toda a atividade pública nas suas relações com os cidadãos”⁴⁷.

Segundo essa perspetiva, a proteção constitucional do princípio da igualdade pode ser vista em três pontos, nomeadamente na proibição de arbítrio, na proibição de discriminação e na obrigação de diferenciação.

A proibição do arbítrio serve o princípio da igualdade como um princípio negativo de controlo pois “nem aquilo que é fundamentalmente igual deve ser tratado arbitrariamente como desigual, nem aquilo que é essencialmente desigual deve ser tratado como igual”⁴⁸. Em bom português e simplificando, o princípio da igualdade, quanto à proibição de arbítrio, faz com que exista um tratamento igual para situações de facto iguais e tratamento diferenciado para situações de facto diferenciadas.

De salientar que esta proibição de arbítrio vale como princípio objetivo de controlo apenas se forem violados direitos fundamentais de igualdade concretamente positivados como é o caso, a título de exemplo, a igualdade dos cônjuges, ou caso tenha sido usada como fundamento legal a lei arbitrária em atos de administração ou jurisdição que lesem direitos e interesses que se encontram constitucionalmente protegidos.

No que diz respeito à proibição de discriminações esta não significa, e citando CANOTILHO e MOREIRA, “uma exigência de igualdade absoluta em todas as situações, nem proíbe diferenciações de tratamento”⁴⁹.

A própria Constituição destaca um conjunto de fatores discriminatórios sendo que estes são os mais frequentes e mais relevantes a nível histórico. Podemos dizer que os fatores elencados no art. 13º da CRP são de carácter enunciativo tendo em conta o art. 26º, nº 1, *in fine* da CPR que estabelece como direito pessoal a proteção legal contra quaisquer formas de discriminação.

Perante medidas de diferenciação ou quando exista necessidade da existência destas medidas estas têm de ser materialmente fundadas tendo em conta a segurança

⁴⁷ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 338.

⁴⁸ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 339.

⁴⁹ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 340.

jurídica, o princípio da proporcionalidade, da justiça e da solidariedade não se podendo basear em motivos constitucionalmente impróprios⁵⁰.

Estas diferenciações podem ser legítimas, podem ser legais se tiverem por base uma distinção objetiva de situações, tendo um fim legítimo segundo o ornamento constitucional positivo e revelando-se necessárias, adequadas e proporcionais para a satisfação do objetivo que se encontre em causa.

Por outro lado, a obrigação de diferenciação surge para tentar compensar a desigualdade de oportunidades, isto é, dá uma função social ao princípio da igualdade. Pressupõe-se, aqui, o dever de eliminação ou atenuação das desigualdades sociais, económicas e culturais para que seja assegurada uma igualdade jurídico-material⁵¹.

6.3. O elemento literal do artigo 13º da Constituição da República Portuguesa

O nº 2 do art. 13º da CRP enuncia alguns dos fatores que poderão ser discriminatórios e como tal nenhum cidadão poderá ser beneficiado ou prejudicado em função dos mesmos.

Estamos, aqui, a falar da ascendência, do sexo, da raça, da língua, do território de origem, da religião das convicções políticas e ideológicas, da instrução, da situação económica, da condição social e da orientação sexual.

Vamos, aqui, seguir a linha de pensamento de CANOTILHO E MOREIRA, analisando juntamente com a sua obra, os termos acima referidos⁵².

A ascendência está relacionada com a natureza biológica da pessoa em causa em relação àqueles que são os seus antepassados.

A raça, por sua vez, relaciona-se com os grupos de pessoas com determinadas características em comum, reais ou imaginárias.

O território de origem leva-nos em direção ao país, pátria em que o cidadão nasceu pois como todos sabemos Portugal não é só feito de portugueses.

⁵⁰ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 340.

⁵¹ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 342.

⁵² CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 342.

A condição social tem em conta aquilo que designamos como classe alta, classe média e classe baixa.

Por outro lado e diferentemente, a situação económica relaciona-se com o status económico no que toca aos rendimentos, propriedades; simplificando, ricos e pobres.

A instrução está ligada à formação, ao ensino e à educação que cada cidadão tem.

A orientação sexual foi acrescentada pela Lei nº 1/2004, de 24 de julho e tem como objetivo evitar tanto as discriminações diretas como indiretas baseadas neste critério.

Este último fator discriminatório foi incluindo na CRP demonstrando e provando o que já dissemos anteriormente que esta tem evoluído no seu conteúdo e âmbito. De facto, esta última inovação deveu-se às reivindicações das denominadas minorias sexuais relativamente ao direito à identidade sexual bem como à proibição da privação de direitos por razão da homossexualidade.

6.4. Princípio da Igualdade e os particulares

O princípio da igualdade pode impor-se a entidades privadas pelos termos do nº1 do art. 18º da CRP, enquanto proibição de discriminação, isto é, o princípio da igualdade terá aplicação externa à CRP quanto estejam em causa casos de abuso de direito por parte de poderes privados⁵³.

Apesar de sabermos que o princípio da igualdade pode ser aplicado nas relações dos particulares, tal levanta uma problemática quanto à existência de uma eficácia imediata nas relações intersubjetivas ou uma eficácia mediata “na medida em que, como princípio objetivo da ordem constitucional, vier a ser concretizado pelo legislador na ordem jurídica infraconstitucional”⁵⁴.

A resolução desta problemática pretende-se em saber se, constitucionalmente, existe uma aplicação do princípio da igualdade de natureza simplesmente objetiva ou se estamos perante um autêntico direito fundamental de igualdade.

⁵³ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 338.

⁵⁴ CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra Editora, pág. 346.

Nesta última hipótese estamos perante a aplicação da regra da eficácia direta dos direitos, liberdades e garantias conforme estabelece o art. 18º, nº 1 da CRP.

O art. 18º, nº 1 da CRP tem uma função duplamente protetora⁵⁵. Isto é, proteção contra o poder das entidades estatais bem como contra os poderes privados superiores.

Os valores expressos nos direitos fundamentais são relevantes no âmbito da autonomia privada, mas têm uma relevância diferente daquele que têm relativamente ao Estado para com o cidadão.

Voltando à problemática referida acima e indo de encontro ao entendimento de HEINRICH HÖRSTER⁵⁶ é desnecessária uma aplicação imediata das normas relativas aos direitos, liberdades e garantias, nas relações entre particulares. Isto porque a Constituição se impõe naturalmente a todos os domínios de direito, seja ele privado ou público, atuando sobre o direito privado de uma maneira mediata através das disposições de carácter obrigatório.

⁵⁵ HORSTER, Heinrich Ewald *et* SILVA, Eva Sónia Moreira – *A Parte Geral do Código Civil Português*, 2ª ed., 2019, pág. 110.

⁵⁶ HORSTER, Heinrich Ewald *et* SILVA, Eva Sónia Moreira – *A Parte Geral do Código Civil Português*, 2ª ed., 2019, pág. 111.

VII. As leis anteriores

De salientar que antes de o legislador proceder ao aditamento do artigo 1067º - A ao CC pela Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro, já existiam outras leis que abordavam o mesmo assunto.

Sem dúvida que o art. 13º da CRP será o primeiro preceito do ordenamento jurídico português a referenciar diretamente a não discriminação. Mais sendo certo que, ao estabelecer o princípio da igualdade em todos os pontos supra explanados e tratando-se de um princípio abrangente a todos os ramos do direito português já estaria a prever, sem mais a não discriminação, quer no acesso ao arrendamento, quer no arrendamento propriamente dito incluído.

Ora, segundo o entendimento de José Pitão e Gustavo Pitão⁵⁷ o art. 1067º - A aditado ao CC é, efetivamente uma inutilidade redundante, principalmente no que concerne ao nº 2 do preceito no que diz respeito aos anúncios pois, segundo os Autores, qualquer referência por si só aos pontos abrangidos no art. 13º da CRP já seria uma inconstitucionalidade.

Mas não é apenas o art. 13º da CRP que referencia a não discriminação, ainda que não diretamente no regime específico da legislação do arrendamento. Tal é o caso, por exemplo, da Lei nº 46/2006, de 28 de agosto, da Lei nº 14/2008, de 12 de março e da Lei nº 93/2017, de 23 de agosto, das quais se procurará de seguida fazer uma breve análise.

7.1. Lei nº 46/2006 de 28 de agosto

A Lei nº 46/2006, de 28 de agosto veio proibir e punir a discriminação em razão da deficiência e da existência de risco agravado de saúde.

De salientar que no art. 1067º - A do CC a deficiência é o último ponto referido pelo legislador no que toca à não discriminação no acesso ao arrendamento⁵⁸.

No art. 1º da Lei nº 46/2006, de 28 de agosto podemos observar a estipulação da proibição da discriminação, seja esta direta ou indireta, mais prevendo o art. 2º, que tal proibição vincula todas as pessoas, singulares e coletivas, sejam as mesmas públicas ou privadas.

⁵⁷ PITÃO, Jorge *et* PITÃO, Gustavo – *Arrendamento Urbano – anotado*, 3ª ed., 2019, Lisboa. Quid Juris.

⁵⁸ Cfr. art. 1067º - A, nº 1, parte final do CC.

Apesar de o legislador em 2019 não definir o que é a discriminação de modo a tornar mais completo o art. 1067º-A CC para que não restassem dúvidas de interpretação, certo é que no âmbito da referida Lei 46/2006, de 28 de agosto definiram-se critérios para a discriminação direta, indireta bem como para a discriminação positiva.

Assim, para o legislador de 2006 deparamo-nos com um caso de discriminação direta, e passamos a citar, “sempre que uma pessoa com deficiência seja objeto de um tratamento menos favorável que aquele que é, tenha sido ou venha a ser dado a outra pessoa em situação comparável”⁵⁹. Por sua vez, haverá discriminação indireta sempre que uma disposição, critério ou prática aparentemente neutra, coloque a pessoa com deficiência numa posição de desvantagem comparativamente a outras pessoas⁶⁰. Já no que diz respeito à discriminação positiva, trata-se de medidas que garantam às pessoas com deficiência condições de igualdade aquelas que não têm nenhuma deficiência⁶¹.

A Lei em análise é aplicável ao arrendamento pelo seu art. 4º, al. c), uma vez que, se considera como prática discriminatória contra pessoas com deficiência e violação do princípio da igualdade, “*a recusa ou o condicionamento de (...) arrendamento (...)*”⁶² quando em razão da deficiência.

A Lei nº 46/2006, de 28 de agosto estabelece entre outros aspetos, o ónus da prova, a possibilidade de indemnização, bem como o regime sancionatório, dispondo o art. 6º no que diz respeito ao ónus da prova que quem alega a discriminação em razão da deficiência é quem terá de provar que a mesma ocorreu.

No que diz respeito à indemnização, o art. 7º do referido diploma legal estabelece que qualquer pessoa com deficiência que tenha sofrido um ato discriminatório terá direito a uma indemnização por danos patrimoniais e não patrimoniais⁶³. Aqui o legislador vai mais longe e estipula que deverá ser o tribunal a fixar a indemnização tendo em conta alguns pontos, nomeadamente, o grau de violação dos interesses em causa, o poder económico dos autores da infração e as condições da pessoa com deficiência que foi alvo do ato discriminatório.

⁵⁹ Cfr. art. 3º, al. a.) da Lei nº 46/2006 de 28 de agosto.

⁶⁰ Cfr. art. 3º, al. b.) da Lei nº 46/2006 de 28 de agosto.

⁶¹ Cfr. art. 3º, al. c.) da Lei nº 46/2006 de 28 de agosto.

⁶² Cfr. art. 4º, al. c.) da Lei nº 46/2006 de 28 de agosto.

⁶³ Cfr. art. 7º, nº 1 da Lei nº 46/2006 de 28 de agosto.

No que diz respeito à competência, o art. 8º estipula que a aplicação da Lei é da alçada do Secretariado Nacional para a Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, doravante designada SNRIPD).

Além de competência para aplicação da Lei nº 46/2006, de 28 de agosto, o SNRIPD tem ainda competência a emissão de pareceres obrigatórios, não vinculativos, em todos os processos de inquérito, disciplinares e sindicâncias instaurados pela Administração Pública por atos proibidos pela Lei nº 46/2006, de 28 de agosto e praticados por titulares de órgãos, funcionários e agentes da Administração Pública, mais lhe competindo e, passamos a citar, *“apresentar ao Governo um relatório anual que incluirá obrigatoriamente uma menção à informação recolhida sobre prática de atos discriminatórios e sanções eventualmente aplicadas.”*⁶⁴.

7.2. Lei nº 14/2008 de 12 de março

A Lei nº 14/2008, de 12 de março veio proibir e proibir a discriminação, direta e indireta, em função do sexo, no acesso a bens e serviços e seu fornecimento bem como sancionar a prática de atos que se traduzam na violação do princípio da igualdade de tratamento entre homens e mulheres⁶⁵.

Mas como aplicar esta lei ao regime do arrendamento?

Ora se atendermos ao art. 4º, nº 2, al. c) do diploma normativo, ali se estipula serem discriminatórias as práticas ou cláusulas contratuais que resultem na recusa ou condicionamento de compra, arrendamento ou subarrendamento de imóveis.

Mais estabelece, o art. 2º da Lei nº 14/2008, de 12 de março o seu campo de aplicação, dispondo que a mesma se destina às entidades públicas e privadas que forneçam bens e prestem serviços disponíveis ao público a título gratuito ou oneroso.

Vemos, pois, tal como aconteceu em 2006 com a elaboração da Lei nº 46/2006 de 28 de agosto, com a presente Lei nº 14/2008 de 12 de março, o legislador estipulou o conceito de discriminação, mais especificamente a discriminação direta e a discriminação indireta.

Portanto, nos termos desta Lei nº 14/2008, de 12 de março, é considerada discriminação direta quando uma pessoa, em função do sexo, é sujeita a um tratamento

⁶⁴ Cfr. art. 8º, nº 2 e 3 da Lei nº 46/2006 de 28 de agosto.

⁶⁵ Cfr. art. 1º da Lei nº 14/2008 de 12 de março.

desfavorável do que aquele que teria sido dado a uma outra pessoa em situação comparável⁶⁶ enquanto estamos perante um caso de discriminação indireta quando uma disposição, critério ou prática aparentemente neutra faça com que pessoas de um dado sexo numa situação de desvantagem comparativamente com pessoas do outro sexo, a não ser que essa disposição, critério ou prática objetivamente se justifique por um fim legítimo e que os meios para o alcançar sejam adequados e necessários⁶⁷.

Também no âmbito de aplicação da Lei nº 14/2008, de 12 de março, encontramos a previsão do ónus da prova, dos meios de defesa, a responsabilidade e a instrução do processo entre outros tópicos.

No que concerne ao ónus da prova, o art. 9º do diploma normativo estabelece que cabe a quem alega ter sido lesado por um ato discriminatório, seja de forma direta ou indireta, apresentar os factos constitutivos do mesmo. Por sua vez, a parte demandada necessita provar que não ocorreu violação do princípio da igualdade de tratamento. O legislador estabelece, ainda, no nº 2 do art. supra mencionado que perante um eventual ato de retaliação, o lesado terá de apresentar apenas os factos constitutivos da forma de tratamento ou de consequência desfavorável, bem como indicar qual a queixa ou o procedimento judicial que levou a cabo para exigir o cumprimento do princípio da igualdade, incumbindo à parte demandada provar que não existe nexo de causalidade entre uns e outros.

Perante um ato discriminatório em razão do sexo, o lesado terá direito a uma indemnização, por danos patrimoniais e não patrimoniais⁶⁸ tal como acontece perante os atos discriminatórios para com pessoa com deficiência.

Ora, tal possibilidade não é estabelecida na Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro.

No que diz respeito à indemnização do lesado por ato discriminatório em razão de sexo, na fixação da mesma o tribunal deverá ter em conta três pontos, desde logo, o grau da violação dos interesses em causa, o poder económico dos autores do ato ilícito e às condições da pessoa que sofreu o ato discriminatório⁶⁹.

De salientar que o legislador na Lei nº 14/2008, de 12 de março foi mais longe na proteção do arrendatário do que na Lei nº 46/2006, de 28 de agosto.

⁶⁶ Cfr. art. 3º, al. a) da Lei nº 14/2008 de 12 de março.

⁶⁷ Cfr. art. 3º, al. b) da Lei nº 14/2008 de 12 de março.

⁶⁸ Cfr. art. 10º, nº 1 da Lei nº 14/2008 de 12 de março.

⁶⁹ Cfr. art. 10º, nº 2 da Lei nº 14/2008 de 12 de março.

Assim, em 2008, o legislador estabeleceu não só o direito à indemnização, mas, também, que perante uma cláusula discriminatória no contrato, “*o contraente lesado tem o direito à alteração do contrato de modo que os direitos e obrigações contratuais sejam equivalentes aos do sexo mais beneficiado*”, ou seja, se por algum motivo, no contrato de arrendamento for estabelecida uma cláusula que o arrendatário considere discriminatória em razão do sexo, este terá direito a que o seu contrato seja alterado nos termos do nº 3 do art. 10º da Lei nº 14/2008, de 12 de março.

Nos termos do art. 20º, nº 1 da lei nº 14/2008, de 12 de março, a Comissão para a Cidadania e a Igualdade de Género, doravante designada CIG, deverá acompanhar a aplicação da Lei e deverá emitir pareceres sobre os processos que sejam instaurados ao abrigo da mesma⁷⁰. Além disso, a CIG deverá, também, elaborar relatórios anuais mencionando a informação que tenha sido recolhida sobre os atos discriminatórios e as respetivas sanções aplicadas⁷¹, sendo esse relatórios divulgados no seu *site* oficial⁷².

7.3. Lei nº 93/2017, de 23 de agosto

A Lei nº 93/2017, de 23 de agosto estabelece o regime jurídico da prevenção, da proibição e do combate à discriminação, em razão da origem racial e étnica, cor, nacionalidade, ascendência e território de origem⁷³.

Trata-se de uma lei aplicável a todas as pessoas singulares e coletivas sejam as mesmas públicas ou privadas nos termos do art. 2º da Lei nº 93/2017, de 23 de agosto.

Ora, é nos termos deste art. 2º, no seu nº 1, al. d), conjuntamente com o art. 4º, nº 2, al. c) que esta Lei é aplicável ao regime do arrendamento.

À semelhança das leis analisadas anteriormente, Lei nº 46/2006, de 28 de agosto e Lei nº 14/2008, de 12 de março, também no âmbito da Lei nº 93/2017, de 23 de agosto estamos perante uma diploma normativo em o legislador estipula e esclarece conceitos, tais como, discriminação, discriminação direta, discriminação indireta, discriminação por associação, discriminação múltipla e ainda o conceito de assédio.

Nos termos do art. 3º da Lei nº 93/2017, de 23 de agosto, discriminação é qualquer ato de distinção, exclusão, restrição ou preferência em razão da origem racial e étnica,

⁷⁰ Cfr. art. 20º, nº 2 da Lei nº 14/2008 de 12 de março.

⁷¹ Cfr. art. 20º, nº 3 da Lei nº 14/2008 de 12 de março.

⁷² Cfr. art. 20º, nº 4 da Lei nº 14/2008 de 12 de março.

⁷³ Cfr. art. 1º da Lei nº 93/2017 de 23 de agosto.

cor, nacionalidade, ascendência e território de origem, que tenha por objetivo ou efeito a anulação ou restrição do reconhecimento, gozo ou exercício, em condições de igualdade, de direitos, liberdades e garantias ou de direitos económicos sociais e culturais⁷⁴.

A discriminação será direta quando uma pessoa ou um grupo de pessoa seja objeto de tratamento desfavorável em razão dos fatores tratados por esta Lei em relação àquele que é, tenha sido ou possa vir a ser dado a outra pessoa ou grupo de pessoas em situação comparável⁷⁵ enquanto a discriminação indireta acontece “*sempre que, em razão dos fatores indicados no artigo 1.º, uma disposição, critério ou prática aparentemente neutra coloque uma pessoa ou grupo de pessoas numa situação de desvantagem, designadamente em comparação com outra pessoa ou grupo de pessoas, a não ser que essa disposição, critério ou prática seja objetivamente justificada por um objetivo legítimo e que os meios utilizados para o alcançar sejam adequados e necessários*”⁷⁶.

Na Lei nº 93/2017, de 23 de agosto, o legislador vai mais além do que nos diplomas anteriores e refere conceitos novos como sejam a discriminação por associação e a discriminação múltipla.

Além disso, muito embora, na Lei 14/2008, de 12 de março o legislador referencie o assédio no art. 3º, al. c) e d) da Lei, em 2017 o legislador estabelece que o assédio constitui discriminação⁷⁷.

Relativamente à discriminação por associação, esta ocorre em razão de relação ou associação a pessoa ou grupo de pessoas a quem sejam atribuídos ou que possuam os fatores a tratar por esta Lei⁷⁸ enquanto a discriminação múltipla resulta da combinação de dois ou mais fatores de discriminação, devendo, neste caso, a justificação objetiva permitida nos termos da discriminação indireta verificar-se em relação a todos os fatores em causa⁷⁹.

No que diz respeito ao assédio e constituindo, então, este uma forma de importa referir quais os comportamentos que no entendimento do legislador o podem configurar.

⁷⁴ Cfr. art. 3º, nº 1, al. a) da Lei nº 93/2017 de 23 de agosto.

⁷⁵ Cfr. art. 3º, nº 1, al. b) da Lei nº 93/2017 de 23 de agosto.

⁷⁶ Cfr. art. 3º, nº 1, al. c) da Lei nº 93/2017 de 23 de agosto.

⁷⁷ Cfr. art. 3º, nº 2 da Lei nº 93/2017 de 23 de agosto.

⁷⁸ Cfr. art. 3º, nº 1, al. d) da Lei nº 93/2017 de 23 de agosto.

⁷⁹ Cfr. art. 3º, nº 1, al. e) da Lei nº 93/2017 de 23 de agosto.

Nos termos do art. 3º, nº 1, al. f) da Lei nº 93/2017, de 23 de agosto estamos perante assédio sempre que ocorra um comportamento relacionado com os fatores indicados pela referida Lei, com o objetivo ou o efeito de violar a dignidade de determinada pessoa ou grupo de pessoas e de criar um ambiente intimidativo, hostil, degradante, humilhante, desestabilizador ou ofensivo.

A aplicação da lei em causa é acompanhada pela Comissão para a Igualdade e Contra a Discriminação Racial, doravante designada CICDR, entidade que funciona junto do Alto Comissariado para as Migrações, I. P., doravante designada ACM, I. P.⁸⁰

7.4. Leis anteriores versus a Lei nº 13/2019 de 12 de fevereiro

Podemos observar diferenças evidentes entre as três leis anteriores às alterações de 2019.

Antes de 2019 o legislador já tinha estabelecido três diplomas legais aplicáveis ao regime do arrendamento que podem ser relacionados com o princípio da igualdade estabelecido no art. 13º da CRP.

Na Lei n.º 46/2006, de 28 de agosto, na Lei nº 14/2008, de 12 de março e na Lei n.º 93/2017, de 23 de agosto, o legislador prevê a discriminação e conceitos relacionados com esta, a incumbência do ónus da prova, o regime sancionatório, a competência para a aplicação das referidas leis, entre muitos tópicos que não veem a ser previstos pelo legislador em 2019.

Em 2006, com a Lei n.º 46/2006, de 28 de agosto, o legislador protegeu os arrendatários portadores de deficiência e de risco agravado de saúde⁸¹. Ora, estas circunstâncias não estavam contempladas pelo art. 13º da CRP pelo que quanto a este aspeto podemos considerar que aquele foi efetivamente inovador.

Em 2008, com a Lei n.º 14/2008, de 12 de março, assistimos a uma proteção legislativa dos arrendatários de atos discriminatórios em função do sexo⁸², tópico já abordado no princípio da igualdade, sendo que relativamente a este aspeto, não podemos considerar que o legislador tenha inovado.

⁸⁰ Cfr. art. 6º da Lei nº 93/2017 de 23 de agosto.

⁸¹ Cfr. art. 1º, nº 1 da Lei nº 46/2006 de 28 de agosto.

⁸² Cfr. art. 1º da Lei nº 14/2008 de 12 de março.

Em 2017, com a Lei n.º 93/2017, de 23 de agosto, o legislador avançou com um regime jurídico protetor do arrendatário em caso de discriminação face à sua razão de origem racial e étnica, cor, nacionalidade, ascendência e território de origem⁸³.

⁸³ Cfr. art. 1º da Lei nº 93/2017 de 23 de agosto.

VIII. Necessidade do artigo 1067º-A do Código Civil

Como já antecipamos, o art. 1067º-A do CC prevê a proibição de discriminação no acesso ao arrendamento.

Esta proibição tem em conta os aspetos elencados no art. 13º da CRP e tem algumas inovações como as já referidas, nomeadamente, a origem étnica, a nacionalidade, a crença, o género, a idade e a deficiência.

No entendimento de CARLA LEANDRO e AFONSO SCARPA⁸⁴ o art. 1067º-A CC é desnecessário, afirmando “tanto por uma questão de bom senso (...) quer pelo próprio Código Civil nas suas diversas disposições sobre esta matéria, quer pela Constituição”, uma vez que, segundo os Autores, o preceito não vem acrescentar nada de novo ao regime jurídico, já existente, do arrendamento.

MARIA OLINDA GARCIA⁸⁵ por sua vez diz não se tratar de uma norma inovadora. Na opinião da Autora, esta norma vem repetir algumas já existentes no nosso ordenamento jurídico relativo à proibição de discriminação e nas quais se refere expressamente o contrato de arrendamento.

Já para Pinto Furtado⁸⁶ a norma do 1067º-A CC, é uma norma meramente simbólica e emblemática, enquanto para José Pitão e Gustavo Pitão⁸⁷, como aliás já o referimos anteriormente, aquela norma redundante e inútil, não inovadora sendo basicamente uma cópia do art. 13º da CRP.

Por outro lado, a Lei nº 93/2017, de 23 de agosto já estabelecia o “regime jurídico da prevenção, da proibição e do combate à discriminação em razão da origem racial e étnica, cor, nacionalidade, ascendência e território de origem”⁸⁸. Por sua vez, a Lei nº 14/2008, de 12 de março proíbe e sanciona a discriminação, direta e indireta, em função do sexo no acesso a bens e serviços e seu fornecimento⁸⁹.

⁸⁴ Leandro, Carla Parreira e Scarpa, Afonso – *A profunda reforma do Arrendamento Urbano I* – alterações ao Código Civil; 13 de fevereiro de 2019.

⁸⁵ Garcia, Maria Olinda – *Arrendamento Urbano Anotado – regime substantivo e processual (alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*, 3.ª ed., 2014, Coimbra, Coimbra Editora.

⁸⁶ FURTADO, Pinto – *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, 2019, Almedina, pág. 281

⁸⁷ PITÃO, Jorge e PITÃO, Gustavo – *Arrendamento Urbano – anotado*, 3ª ed., 2019, Lisboa. Quid Juris

⁸⁸ Cfr. art. 1º da Lei nº 93/2017 de 23 de agosto.

⁸⁹ Cfr. art. 1º da Lei nº 14/2008 de 12 de março.

Sem consequências estabelecidas no art. 1067º-A do CC, já que não se preveem aqui sanções específicas para a discriminação no acesso ao arrendamento, há que procurar soluções para esta (e outras questões) em outros diplomas normativos, nomeadamente, recorrendo às Leis nº 46/2006, de 28 de agosto, nº 14/2008, de 12 de março e nº 93/2017, de 23 de agosto, como forma de suprir uma falta do legislador.

Certo é que apesar do preceito levantar muitas questões, não deixa de ser uma norma inovadora em matéria de legislação do arrendamento, de atendermos a que prevê a proteção do sujeito jurídico que ainda não é parte na relação contratual mas que poderá vir a ser. Isto porque, por vezes, os atos discriminatórios não acontecem depois da celebração do contrato mas sim, antes, durante a procura do locado pelo potencial arrendatário.

Ora, o art. 1067º-A do CC apela à proteção e defesa desses sujeitos jurídicos prevendo a epígrafe “*Não discriminação no acesso ao arrendamento*”⁹⁰.

⁹⁰ Cfr. art. 1067º - A do CC.

Conclusão

O direito à habitação encontra-se consagrado no art. 65º da CRP segundo o qual, “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”.

Acontece que, por questões económicas ou até por preferência, o sujeito jurídico opta muitas vezes pelo arrendamento em vez de adquirir casa própria, e nessas situações, o acesso à habitação pode ser incomodado por atitudes discriminatórias do senhorio em termos de por em causa aquele direito fundamental nos termos constitucionalmente previstos.

A nossa questão inicial é, efetivamente, se é possível a discriminação no arrendamento.

E a resposta é, sem dúvida, afirmativa. Todavia, muito para além de qualquer lei que a pretenda regulamentar, a discriminação no arrendamento existe porque numa relação arrendatícia um dos sujeitos jurídicos envolvidos, neste caso, o senhorio, abusa da sua posição contratual, ou pré contratual, sobre o outro contratante, o arrendatário.

De facto, muitas pessoas, por preferência ou por questões económicas, optam pelo arrendamento em vez da aquisição de um imóvel para habitação própria e permanente, pelo que para estas pessoas, a discriminação no acesso ao arrendamento, pode colocar em causa a possibilidade de aceder a uma habitação condigna, nos termos constitucionalmente previstos.

Começamos por nos perguntar se não estaremos a caminhar para uma nova fase do arrendamento urbano português.

E, para nós, a resposta é de novo afirmativa.

De facto, perante todas as situações que têm sido vividas em Portugal, com situações xenófobas, com base na cor da pele, na etnia, na origem entre muitos outros fatores mencionados no art. 1067º - A do CC entendemos que o legislador, numa atitude atenta e preocupada, caminha para uma maior proteção do arrendatário perante o senhorio.

Tal desiderato é visível, não só, pelo facto do legislador ter aditado o art. 1067º - A ao Código Civil através da Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro, mas também pela Lei nº 12/2019, de 12 de fevereiro que proíbe e pune o assédio no arrendamento e ainda pela Lei

nº 46/2006, de 28 de agosto, pela Lei 14/2008, de 12 de março e pela Lei nº 93/2017, de 23 de agosto.

Esclareça-se que estes três últimos diplomas legais, pese embora sejam legislação avulsa, sendo apenas a Lei nº 12/2019, de 12 de fevereiro “exclusiva” do arrendamento, vêm proteger aquele que se encontra numa posição desfavorecida, que se encontra sujeito às condições que são impostas pelo senhorio face à escassez de locais para arrendamento.

Assim, podemos estar, efetivamente, perante uma nova fase no arrendamento português, porque, no essencial, o art. 1067º-A do CC, traz uma proteção àquele que ainda não é parte da relação contratual, o eventual futuro arrendatário, que é quem é suscetível de sofrer atos discriminatórios ainda durante a procura de um local para viver.

Se o preceito 1067º-A do Código Civil é ou não uma norma inovadora!? Eis a questão.

No entendimento de Carla Leandro e Afonso Scarpa, Maria Olinda Garcia, Pinto Furtado, José Pitão e Gustavo Pitão, o art. 1067º-A do CC é uma norma inútil, desnecessária, não inovadora e meramente simbólica.

Ora, pese embora não ser a norma em análise, na sua totalidade, inovadora, podemos apontar-lhe alguns aspetos que são inovadores.

Desde logo, a sua previsão pretende proteger aqueles que ainda nem parte da relação contratual são.

Reconhecemos que o princípio da igualdade, plasmado no art. 13º da CRP, já transporta em si essa proteção, princípio fundamental do sistema jurídico português, aliás transversal a qualquer ramo do direito e não apanágio do direito civil.

No que concerne à norma do 1067º-A do CC, esta acaba por trazer um reforço específico à legislação de arrendamento no que diz respeito à proteção do sujeito jurídico que ainda não é arrendatário, não só pelo seu nº 1, mas também pelo nº 2 do preceito.

Assim, enquanto o nº 1 proíbe a “discriminação no acesso ao arrendamento em razão do sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência”, o nº 2, por sua vez vem obrigar os senhorios a serem cuidadosos ao publicitarem as suas ofertas de arrendamento, na medida em que os anúncios de disponibilização dos seus imóveis não podem conter qualquer restrição, especificação ou preferência baseada em categorias discriminatórias violadoras do previsto no nº 1.

Bibliografia

CANOTILHO, J.J. Gomes *et* MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª ed., 2014, Coimbra, Coimbra Editora, ISBN 9789723222869

COLAÇO, Amadeu – *Guia Prático do Arrendamento Urbano*; 2020, 2ª ed., Coimbra, Almedina, ISBN 9789724084503

GARCIA, Maria Olinda – *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, Revista Julgar On Line.

GARCIA, Maria Olinda – *Arrendamento Urbano Anotado – regime substantivo e processual (alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*, 3ª ed., 2014, Coimbra, Coimbra Editora, ISBN 9789723222487

FURTADO, Jorge Pinto – *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, 2021, 3ª ed., Coimbra, Almedina, ISBN 9789724099798

FURTADO, Jorge Pinto – *Manual do Arrendamento Urbano*, vol. I, 5ª ed, 2009, Coimbra, Almedina, ISBN 9789724038094

MIRANDA, Jorge – *Escritos vários sobre Direitos Fundamentais*, 2006, Estoril, Principia Editora, ISBN 9728818629

ALEXANDRINO, José de Melo – *Direitos Fundamentais*, 2007, Estoril, Principia Editora, ISBN 9789728818890

MARTINEZ, Pedro Romano – *Direitos das Obrigações*, 2014, Coimbra, Almedina, ISBN 9789724015477

HORSTER, Heinrich Ewald *et* SILVA, Eva Sónia Moreira – *A Parte Geral do Código Civil Português*, 2ª ed., 2019, Coimbra, Almedina, ISBN 9789724081465

LEITÃO, Luís Menezes – *Arrendamento Urbano*; 11ª ed., 2022, Coimbra, Almedina, ISBN 9789894007432

LEITÃO, Luis Menezes – Direito das Obrigações, Vol. III, 14.^a ed., 2022, Coimbra, Coimbra Editora, ISBN 9789894003144

M. VALENTE, Edgar Alexandre – Arrendamento Urbano; 2019, reimpressão, Coimbra, Almedina, ISBN 9789724079059

MARTINS, Manteigas; NABAIS, Carlos; RAIMUNDO, José – Novo Regime do Arrendamento Urbano – Comentários e Breves Notas; 2019, Porto, Vida Económica, ISBN 9789897686528

PITÃO, Jorge *et* PITÃO, Gustavo – Arrendamento Urbano – anotado, 3^a ed., 2019, Lisboa. Quid Juris, 978972728216

SOUSA, António Francisco – “O Princípio da Igualdade no Estado de Direito”, Polis: Revista de Estudos Jurídico-Políticos, n^o13/16, 2007.

VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e despejo*, 2020, Coimbra, Almedina, ISBN 9789724084480

VARELA, João de Matos Antunes – Das Obrigações em Geral; vol. I., 2017, Coimbra, Almedina, ISBN 9789724013893

Sites:

LEANDRO, Carla Parreira *et* SCARPA, Afonso – *A profunda reforma do Arrendamento Urbano I – alterações ao Código Civil*; (<https://www.servulo.com/pt/investigacao-e-conhecimento/A-profunda-reforma-do-Arrendamento-Urbano-I-Alteracoes-ao-Codigo-Civil/6441/>)