



MARIA SOFIA MELO DE ALBUQUERQUE SARAIVA MOURO

**A DENÚNCIA NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO
URBANO**

Dissertação com vista à obtenção
do grau de Mestre em Direito.

Orientador:

Doutor Jorge Morais Carvalho, Professor na Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa

Junho de 2018

DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO ANTIPLÁGIO

Declaro por minha honra que o trabalho que apresento é original e que todas as citações estão corretamente identificadas. Tenho consciência de que a utilização de elementos alheios não identificados constitui grave falta ética e disciplinar.

RESUMO

A presente dissertação tem como objeto de estudo as sucessivas legislações no âmbito do arrendamento urbano.

Começamos o presente estudo com uma breve análise do regime de denúncia no âmbito do Código de Seabra, passando de seguida para as diversas leis que vigoraram entre 1910 e 1990, data em que entrou em vigor o RAU – Regime de Arrendamento Urbano.

O primeiro capítulo tem como objetivo fazer uma comparação entre os regimes, com vista a clarificar a evolução que se fez sentir ao longo dos anos. Isto porque a I Guerra Mundial e todos os circunstancialismos que a rodearam marcaram o fim da autonomia privada que caracterizava o regime do Código de Seabra e o início do regime dos contratos de pretérito – hoje comumente conhecidos como contratos vinculísticos. Estes contratos são assim chamados porque vinculavam as partes, impedindo que o senhorio os pudesse denunciar ou, sequer, se pudesse opor à sua renovação.

A primeira tentativa de aliviar este regime deu-se com a entrada em vigor do RAU, no âmbito do qual, pormenores legislativos vão permitindo seu o afrouxamento, dando uma maior liberdade ao senhorio para fazer cessar o contrato.

No entanto, a grande revolução no âmbito do arrendamento urbano deu-se em 2006, com a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime de Arrendamento Urbano. A principal inovação que se faz sentir é a possibilidade que o senhorio passa a ter de denunciar o contrato de arrendamento urbano sem qualquer justificação. Esta alteração marcou o compromisso do legislador em tentar terminar com o regime vinculístico que se fazia sentir desde o início do século XX.

Seis anos depois da entrada desta Lei, entrou em vigor a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, a qual, não tendo trazido alterações de maior ao regime de 2006, caracterizou-se, essencialmente, por melhorar o regime que se havia iniciado seis anos antes. E nessa mesma senda, no ano de 2017 entra em vigor a Lei n.º 43/2017, de 14 de Julho que se limita a proceder a leves alterações ao regime de denúncia, acabando por ter pouca expressão no regime global da denúncia nestes contratos.

O objetivo deste estudo sempre será analisar o caminho trilhado pela lei, porquanto a evolução que se viveu no âmbito deste regime afetou profundamente a nossa sociedade, sendo certo que o estado deste mercado nos dias de hoje em tudo se relaciona com o vivido no século XX.

O presente estudo termina com a conclusão de que as mais recentes alterações são um significativo avanço para um regime mais equilibrado e respeitador da posição das partes do contrato.

ABSTRACT

The purpose of this dissertation is to study the successive laws in the field of urban leasing.

Therefore, we begin the present study with a brief analysis of the termination regime within the scope of the *Código de Seabra*, then passed to the various laws that were in force between 1910 and 1990, when the *RAU – Regime de Arrendamento Urbano* came into force.

The first chapter aims to make a comparison between these schemes, in order to clarify the evolution that it has felt over the years. World War I, and all its surrounding circumstances, marked the end of the private autonomy that characterized the *Código de Seabra* regime, and the beginning of the regime of the *vinculísticos* contracts. These contracts are so called because they bind the parties, preventing the landlord from terminating them.

The first attempt to alleviate the binding regime came with the entry into force of the *RAU*, whereby small legislative details allow for the relaxation of this regime, giving the landlord greater freedom to terminate the contract.

However, the major revolution under the urban tenancy scheme was in 2006 with Law no. 6/2006 of 27 February, which approved the *Novo Regime de Arrendamento Urbano*. The main innovation in this regime was the possibility given to the landlord to terminate the urban lease contract without any justification. It was a very important change because it marked the commitment of the legislator in trying to end the binding regime that was noticed since the beginning of the twentieth century.

Six years after the entry into force of the 2006 Law, Law no. 31/2012 of August 14 entered into force. This law did not bring major changes to the 2006 regime; in fact it was essentially characterized by improving the regime that had started six years ago. And in the same way, in the year 2017 entered into force Law no. 43/2017, of July 14, which is limited to making slight changes to the applicable regime, ending up having little expression in the overall regime of the contract of urban leasing for housing purposes. The objective of this study will always be to analyze the path taken by the legislator, since the evolution that was lived under the urban lease regime has profoundly affected our

society, being certain that the state of this market today is closely related to what we live during the 20th century.

The present study concludes that the most recent changes are a significant advance towards a more balanced regime and respect the position of the parties in the contract.

1. Introdução

O arrendamento urbano tem sido alvo de vastas alterações em todos os seus níveis, alterações que se prendem, essencialmente, com razões sociológicas.

Com efeito, porque ligado ao direito à habitação, constitucionalmente consagrado e, ainda, porque esse direito a habitação na relação arrendatária aparece-nos em dois lados opostos, o arrendamento urbano não pôde deixar de ser uma expressão dos tempos que se viviam e dos Governos do nosso país.

Como bem se demonstrará, as alterações que se fizeram sentir nesta área sempre se relacionaram com a relação arrendatária consubstanciada na posição do inquilino e do senhorio. As posições, necessariamente, opostas que estes têm naquela relação, deram lugar a divergências doutrinárias e jurisprudenciais de grande relevo. E foi precisamente com base nestes dois opostos que o legislador foi procedendo às sucessivas alterações.

Efetivamente, como é do conhecimento geral, a questão do arrendamento urbano na nossa sociedade, teve o seu início nos primeiros anos do século XX. Por diversas razões, que *infra* se estudarão, a I Guerra Mundial foi o despoletar de toda a questão do arrendamento urbano, tendo-se feito sentir grandes mudanças na relação arrendatária, bem como na visão geral desta.

Esta relação passou, então, a ser vista como o culminar da dicotomia entre os *fortes* – necessariamente representados no senhorio, e os *fracos*, sempre representados pelos inquilinos. A proteção destes últimos passou a ser o escopo da legislação neste campo.

Entre outros, a denúncia no contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, foi o campo onde mais se sentiram estas alterações. A cessação deste tipo de contratos, através da denúncia, foi de tal modo alterada que o senhorio, durante largos anos, deixou de a poder exercer. Esta impossibilidade de denúncia por parte do senhorio, deu origem aos contratos de pretérito, hoje comumente conhecidos por *contratos vinculísticos*, que vigoraram (e ainda vigoram) durante muitas décadas.

Foi, essencialmente, nos anos 80/90 que se começaram a sentir grandes mudanças neste campo através da descompressão do regime da denúncia. Foi nesta altura que o legislador, talvez pressionado por parte da doutrina da época, esboçou os primeiros regimes de denúncia pelo senhorio.

No entanto, foi apenas em 2006, com a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro, que a liberdade de denúncia por parte do senhorio no contrato de arrendamento

urbano passou a ser possível, tendo sido, inovadoramente, instituída a denúncia injustificada. Esta lei foi considerada a grande revolução no arrendamento urbano, caminho que havia sido aberto em 1990 com a entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano (RAU).

Em 2012, com a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto, procedeu-se a uma alteração no regime de 2006, que, apesar de grande importância, agiu principalmente como a consolidação do regime insaturado em 2006.

São as sucessivas alterações ao regime de denúncia no contrato de arrendamento urbano, bem como as mudanças que acarretaram na sociedade e na relação arrendatária, que nos propomos analisar no presente estudo.

2. Denúncia e Oposição à Renovação – distinção

Hoje em dia, à luz do atual regime de cessação do contrato de arrendamento urbano estabelecido na Lei n.º 31/2012, no corpo do capítulo do arrendamento para habitação¹, encontramos, entre outras, duas formas de cessar este tipo de contratos, mostrando-se o regime claramente diferenciado: a denúncia e a oposição à renovação.

Não obstante, o artigo 1079.º do Código Civil, que enuncia as formas de cessação de um contrato de arrendamento urbano, apenas elenca a cessação por acordo das partes, por resolução, caducidade, denúncia e outras causas previstas na lei, não fazendo uma referência expressa à cessação por oposição à renovação. De facto, a doutrina tem incluindo a oposição à renovação, como forma de cessação, dentro do âmbito da expressão *outras causas previstas na lei*, na medida em que a lei, não só prevê, como regula, a oposição à renovação como forma de cessação do contrato².

A distinção legal entre estas duas figuras no âmbito do contrato de arrendamento urbano nem sempre existiu, sendo certo que ambas as figuras já existiam. Simplesmente, a lei não regulava ambas as figuras como duas formas de cessação diferentes: falava-se de denúncia e de oposição à renovação como sendo uma e a mesma coisa, uma vez que produziam o mesmo efeito – a cessação do contrato.

Na verdade, foi com a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano), que o legislador achou necessário criar regimes diferentes para ambas as figuras, mantendo-se esta distinção até aos dias de hoje.

Note-se que para a denúncia não existe um regime geral, encontrando-se esta, apenas, regulada como forma de cessação do vínculo contratual na secção dos contratos de arrendamento urbano celebrados por duração indeterminada. Daqui retira-se que a figura da denúncia é a forma de cessação específica para este tipo de contratos: os contratos de duração indeterminada cessam, apenas e só, pela denúncia. Aplicando-se a denúncia, especificamente, aos contratos celebrados com duração indeterminada, possibilita-se a extinção de um contrato que, na realidade, foi celebrado para perdurar indefinidamente no tempo, ao não lhe ser aposto um termo.

¹ Artigos 1092.º a 1107.º do Código Civil;

² Os artigos 1097.º e 1098.º estabelecem, expressamente, que o senhorio e o arrendatário, respetivamente, se podem opor à renovação automática do contrato através da oposição à renovação, cessando, dessa forma, o vínculo contratual;

Como afirma o Pedro Pais de Vasconcelos “*o Direito não é favorável a vinculações contratuais eternas, pelo que, embora a lei não o diga em termos gerais, é pacífico na Doutrina que uma, ou ambas as partes, ainda que não tenha sido estipulado um termo para a relação contratual, se podem libertar através da sua denúncia*”.³

Assim, podemos definir a denúncia como a *declaração unilateral e discricionária que manifesta a vontade de fazer cessar a relação contratual*.

As características desta figura – a unilateralidade, a discricionariedade e a não retroatividade – são o que distingue a denúncia das outras formas de cessação do contrato. Na verdade, sendo a denúncia uma declaração unilateral não necessita do consentimento da contraparte para produzir efeitos (ao contrário da revogação); a discricionariedade - significando que a denúncia não necessita de um fundamento, sendo na verdade, uma declaração imotivada - bem como a não retroatividade dos seus efeitos, são duas características que a distinguem da resolução.

Outra distinção para as restantes figuras de cessação de contratos, é, como já foi referido, a circunstância de não existir um regime geral de denúncia. Será, então, seguro dizer que a parte geral da denúncia é uma construção doutrinária e jurisprudencial, sendo que a regra mais importante deste instituto é a observação das regras da boa-fé: “*a parte que pretende denunciar deve fazê-lo de modo a provocar na outra o menor dano possível*”⁴. Esta afirmação implica que a denúncia seja feita com um prazo de antecedência razoável, de modo a não apanhar a contraparte de surpresa. Mais uma vez, como afirma o Prof. Pedro Pais de Vasconcelos no livro que temos vindo a citar: “*Uma vez que o fundamento da denúncia reside no carácter duradouro da relação contratual, dificilmente se concebe uma urgência que imponha dispensa de pré-aviso*”.⁵

Perante o exposto, podemos retirar as seguintes conclusões do regime da denúncia:

- A denúncia é o meio de desvinculação de uma relação contratual duradoura;
- Apesar de se pretender que esta desvinculação cause o menor dano possível, não há construção doutrinária ou jurisprudencial que admita a possibilidade de a denúncia não criar danos. Esta forma de cessar um contrato, e porque o contrato foi celebrado para vigorar indefinidamente, sempre irá criar danos para qualquer uma das partes. O que se pretende é que crie o menor dano possível – mas nunca caindo na simplicidade de acreditar que poderá não criar qualquer dano;

³ Vasconcelos, Pedro Pais de, Teoria Geral do Direito Civil, 4ª edição, 2007 – Almedina, pág. 774;

⁴ Vasconcelos, Pedro Pais de, Teoria Geral do Direito Civil, 4ª edição, 2007 – Almedina, pág. 774;

⁵ Vasconcelos, Pedro Pais de, Teoria Geral do Direito Civil, 4ª edição, 2007 – Almedina, pág. 774

- A denúncia pode ser efetivada por qualquer uma das partes, não se distinguindo, à partida, as próprias partes. Quer isto dizer que, no geral, não há razão para construir um regime diferente com base na parte que poderá, eventualmente, denunciar.

2.1 Oposição à renovação

A figura da oposição à renovação está intrinsecamente ligada à figura da renovação automática dos contratos. Esta acontece nos contratos a termo por estipulação das partes ou da lei. Os contratos celebrados com prazo certo caducam quando chegado esse prazo, a menos que, por lei ou por convenção das partes, haja sido estipulada a renovação automática. Por sua vez, a oposição à renovação opera nos contratos celebrados com prazo certo que tenham a possibilidade de renovação automática. É nestes casos que se fala em oposição à renovação: quando um contrato se renove automaticamente, a lei oferece a possibilidade de as partes se desvincularem desse contrato, opondo-se à sua renovação automática.

Romano Martinez define a oposição à renovação, de um modo geral, como sendo *“uma declaração negocial por via da qual uma das partes, por meio de uma declaração negocial, obsta à renovação automática do contrato”*⁶

Este autor considera a oposição à renovação, não como uma figura autónoma, mas sim como uma modalidade de denúncia, justificando que *“sendo a denúncia um meio para evitar que a vinculação dos contraentes se protele indefinidamente, vale nos mesmos moldes, tanto para as relações duradouras sem limite temporal estabelecido, como para aquelas em que exista uma renovação automática”*⁷.

Na verdade, um contrato com a possibilidade de renovação automática poderá vir a perdurar tanto quanto um contrato que tenha sido celebrado por tempo indeterminado. Assim, partindo da definição de denúncia⁸, não fará sentido que a oposição à renovação seja vista como uma figura distinta e autónoma daquela, mas sim como uma modalidade da mesma.

Ainda assim, apesar de os efeitos de ambas as figuras serem os mesmos, torna-se importante distingui-las, uma vez que cada uma tem um âmbito de aplicação específico. De facto, a denúncia pode ser efetivada a qualquer momento, uma vez que o contrato foi

⁶ Martinez, Romano, Cessação do Contrato, Almedina, 2005, pág. 61;

⁷ Martinez, Romano, Cessação do Contrato, Almedina, 2005, pág. 61;

⁸ Que não é mais do que o meio de fazer cessar um contrato com uma duração indeterminada.

celebrado para vigorar indefinida e continuamente. Já a oposição à renovação apenas pode ser efetivada no final do prazo pelo qual o contrato foi celebrado.

Mais se diga que “*nos contratos celebrados por tempo indeterminado a denúncia é o meio autónomo (direto) de cessação do negócio jurídico, enquanto nos contratos de renovação automática a denúncia conduz à cessação do vínculo conjugada com a caducidade, ou seja, é um meio indireto de extinção do contrato*”⁹.

Para fins do presente estudo, torna-se necessário distinguir ambas as figuras, uma vez que a lei, ao prever regimes específicos para os contratos celebrados com prazo certo e para os contratos com duração ilimitada, faz uma distinção intrincada entre as duas figuras. A lei deixa claro que a forma de extinção possível para os contratos com prazo certo é a oposição à renovação enquanto para os contratos celebrados por duração indeterminada a forma de cessação aplicável é a denúncia. Existe, no entanto, uma exceção a esta regra: nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1098.º do Código Civil, com a redação da Lei 31/2012, a lei possibilita ao arrendatário na vigência de um contrato com prazo certo, com vista à cessação do contrato, tanto opor-se à renovação, como denunciar o contrato. Não obstante, esta denúncia pelo arrendatário apenas será possível verificadas os requisitos de ambas as normas.

É ainda importante reter que o princípio geral dos contratos celebrados por duração indeterminada é o da desvinculação livre. No entanto, e este é o ponto no qual o presente estudo irá incidir, esta forma de cessação dos contratos poderá ser condicionada em determinadas circunstâncias. Serão os casos em que “*por motivos relacionados com a proteção que o legislador decidiu conferir a uma das partes no contrato, a denúncia [e a oposição à renovação] pode estar condicionada*”¹⁰.

2.2 Denúncia e oposição à renovação no Regime de Arrendamento Urbano

No RAU a cessação do contrato de arrendamento encontra-se regulada a partir do artigo 50.º. Até à presente data, esta norma pouco ou nada foi alterada¹¹: o contrato de arrendamento urbano podia cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia e outras causas determinadas na lei. Os Professores Menezes Cordeiro e Castro Fraga, adiantam que a expressão *outras causas determinadas na lei* não é mais do que uma “*cláusula de cautela: pode sempre aparecer algum preceito legal que consagre novas*

⁹ Martinez, Romano, Cessação do Contrato, Almedina, 2005, pág. 62;

¹⁰ Martinez, Romano, Cessação do Contrato, Almedina, 2005, pág. 64;

¹¹ Apesar da sua descodificação aquando do RAU e nova codificação aquando do NRAU 2006;

formas”¹². Assim, parece que a figura da oposição à renovação consagrada na lei a partir da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, passa a uma forma autónoma de cessação do contrato, a qual cai dentro do âmbito da expressão “outras causas determinadas na lei”.

Já Aragão Sei deixa claro que, para ele, não existem outras causas determinantes da cessação do contrato para além daquelas consagradas na lei.¹³ E de facto, pela definição de denúncia que este apresenta na sua obra¹⁴, percebe-se que não há qualquer vislumbre de distinção entre denúncia e oposição à renovação, englobando ambas as figuras na mesma definição.

No entanto, indo ao encontro daquilo que temos vinda a defender, vêm os autores Soares Machado e Regina Santos Pereira afirmar que “*nas outras causas previstas na lei inclui-se a oposição à renovação (...)*”¹⁵, não deixando margem para dúvidas quanto à posição que a oposição à renovação ocupa no âmbito da cessação do contrato.

Ao contrário do que sucede nas Leis n.º 6/2006 e 31/2012, no RAU a denúncia encontra-se estipulada na parte geral do capítulo da cessação do contrato, especificamente no artigo 68.º. E nesse mesmo regime a oposição à renovação não se encontra regulada em lado nenhum, não sendo feita qualquer menção à mesma.

De facto, o artigo 68.º estipula que o arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato procedendo à *denúncia*. Ora, a figura apropriada para impedir a renovação do contrato é a oposição à renovação e não a denúncia. No entanto, o legislador do RAU não faz essa distinção, levando, assim, a uma confusão entre regimes. Mais uma vez, os Professores António Menezes Cordeiro e Francisco Castro Fraga adiantam, no comentário ao artigo em questão, que “*a denúncia com o sentido aqui apresentado – o de oposição à renovação – é considerado incorreto pela doutrina.*”¹⁶. No entanto, não explicam porque é que é considerado incorreto, afirmando que a expressão *denúncia* apenas foi mantida “*porque está tradicionalmente radicada na cultura jurídica portuguesa*”.

¹² Menezes Cordeiro, António e Castro Fraga, Francisco, com a colaboração de Ana Sousa Botelho e Maria Esperança Espadinha, *Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Anotado, 1990, Almedina;

¹³ Jorge Aragão Seia, *Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 3.ª Edição, Almedina, pág. 261;

¹⁴ “*A denúncia é a declaração feita por um dos contraentes, em regra com certa antecedência sobre o termo do período negocial em curso, de que não quer a renovação ou a continuação do contrato renovável ou fixado por tempo indeterminado*” – Aragão Seia, João – *Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 3.ª Edição, Almedina, pág. 261;

¹⁵ Soares Machado e Santos Pereira, Regina, *Arrendamento Urbano – Novo Regime do Arrendamento Urbano Comentado e Anotado*, 2.ª Edição Revista e Aumentada, Livraria;

¹⁶ Menezes Cordeiro, António e Castro Fraga, Francisco, com a colaboração de Ana Sousa Botelho e Maria Esperança Espadinha, *Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Anotado, 1990, Almedina;

Já quanto aos contratos de duração limitada, regulados, no RAU, a partir do artigo 98.º, o legislador decidiu tratar na mesma norma a renovação automática, a denúncia e a revogação. A nosso ver, com esta tentativa de simplificação de regimes, o legislador acaba por associar três figuras que em tudo ganhavam ao serem tratadas em separado.

Tal não se verificou, e logo no n.º 1 do artigo 100.º deste diploma ficou estabelecido que os contratos celebrados com prazo certo renovam-se automaticamente, a menos que *sejam denunciados por qualquer uma das partes*.

Ou seja, não houve preocupação em distinguir as figuras de oposição à renovação e denúncia, tratando a primeira como se se tratasse de denúncia.

Não obstante, a Lei n.º 6/2006 deixou-as bem distintas. É essa a razão pela qual se torna importante começar este estudo por distinguir as duas figuras. Na verdade, quando a Lei n.º 6/2006 entrou em vigor deu a impressão que tinha sido criado um regime de cessação de contrato. No entanto, esta era uma forma de cessação já existente, mas à qual se foi dando um nome alternativo, não correspondente com a realidade.

3. Contextualização histórica:

3.1 Código de Seabra;

O Código de Seabra, que entrou em vigor a de 21 de setembro de 1867, regulava o instituto da locação, no geral, em pouco mais de trinta artigos. Quanto ao regime do arrendamento de prédios urbanos, as disposições eram somente três.

De facto, a locação encontrava-se regulada no capítulo X, do título II (*dos contratos em particular*), do livro II (*dos direitos que se adquirem por facto e vontade própria e de outrem conjuntamente*) da parte II (*da aquisição dos direitos*).

Já então, no artigo 1595.º do Código de Seabra, o contrato de locação era definido como um contrato temporário através do qual “*alguém trespassa a outrem (...) e mediante retribuição, o uso e fruição de certa cousa*”. Foi também com o Código de Seabra que se fez a distinção legal entre a figura de arrendamento e a figura de aluguer – dependendo se a locação versava sobre um bem imóvel ou sobre um bem móvel, respetivamente.

A característica mais acentuada do regime da locação no Código de Seabra era a autonomia privada, a qual, aliás, se vai espalhando ao longo dos vários artigos. O contrato de locação foi, então, construído como um contrato no qual reinava a vontade das partes, contrariamente ao que se assiste na legislação dos dias de hoje.

De facto, a título de exemplo, temos a duração do contrato de locação: o artigo 1600.º simplesmente estipulava que o contrato “*pode fazer-se pelo tempo que aprouver aos estipulantes (...)*”. Já quanto ao arrendamento de prédios urbanos a lei dispunha que, se não fosse estipulado prazo pelas partes, considerava-se que o contrato fora celebrado por um ano ou por um semestre, dependendo dos costumes da terra. Nos dias de hoje, o contrato de arrendamento urbano não só tem um limite temporal máximo, como pode ter um limite temporal mínimo.

Acresce que, à luz do Código de Seabra e ao contrário do que sucede atualmente, não era dada a possibilidade de se celebrar um contrato de arrendamento por prazo indeterminado.

De facto, a lei determinava que as partes, ou estipulavam um prazo para o contrato, ou entendia-se que o mesmo fora celebrado por um ano ou seis meses.

A nosso ver, tendo em conta que o contrato de locação é, por definição, um contrato temporário, será sempre uma contradição possibilitar a celebração de contratos por duração indefinida, deixando-os a perdurar indefinidamente na esfera jurídica das partes.

Esta autonomia privada era principalmente visível na subsecção do arrendamento. A lei apenas fazia a distinção entre arrendamento de prédios urbanos e de prédios rústicos, não fazendo qualquer diferenciação entre os diversos fins que sabemos que o arrendamento urbano pode ter.

Não fazendo essa distinção, e porque nada no regime o contraria, parte-se do princípio de que o arrendamento de prédios urbanos se destinava à habitação do inquilino.

Quanto à cessação do contrato de arrendamento, já então a lei referia a renovação do contrato. No entanto, não existia nenhuma distinção entre denúncia e oposição à renovação: a lei apenas estipulava, situando arrendatário e senhorio no mesmo patamar, que o contrato apenas se renovaria quando nem um nem outro o “*despedissem*”. Para fazer cessar o contrato de arrendamento bastava que uma das partes se opusesse à sua renovação¹⁷.

A esta forma de fazer cessar o arrendamento acresce a antecedência com que o senhorio ou o arrendatário se deveriam despedir. Aqui a lei distingue entre terras onde se usam *escriptos* e terras onde não se usam *escriptos*. Nestas últimas qualquer uma das partes que quisesse fazer cessar o contrato, apenas tinha de prevenir a outra parte com uma antecedência de quarenta dias antes do final do prazo.¹⁸

Era ainda determinado pela lei, no artigo 1614.º, que, findo o contrato de arrendamento, o inquilino não podia recusar a entrega do prédio, exceto em caso de benfeitorias, acrescentando o artigo 1616.º que o arrendatário que “*indevidamente retiver o prédio arrendado, ficará sujeito a perdas e danos*”. No entanto, se o arrendatário se mantivesse no prédio sem oposição do senhorio, o contrato de arrendamento de prédio urbano considerar-se-ia novamente renovado por um ano, seis meses ou menos, dependendo sempre do costume da terra.

¹⁷ É de referir que no Código de Seabra não se conhecia a figura da *oposição à renovação*, nem tão pouco a figura da *denúncia*. A oposição de que falamos aqui é a figura que hoje conhecemos como sendo a forma de fazer cessar um contrato de arrendamento urbano celebrado por prazo certo. A verdadeira expressão utilizada no artigo 1624.º do Código de Seabra é a palavra *despedir*: “*presume-se renovado o contracto, se o arrendatário se não tiver despedido, ou o senhorio o não despedir no tempo e pela forma consumados na terra.*”

¹⁸ Por *escriptos* entende-se “*papel, livro, caderno, assento, nota, carta missiva, recibo, declaração ou obrigação, não homologada por oficial de fé pública, mas somente escripta ou assignada por aquelle a quem se attribue*” – Francisco António Fernandes Silva Ferrão, “Diccionario Elementar Remissivo ao Código Civil Portuguez Com Anotações e Indicações Jurídicas”, Volume I, Lisboa, Imprensa Nacional, 1869;

Ou seja, na vigência do Código de Seabra, a lei não fazia distinções entre a posição de senhorio e a posição de arrendatário. Dentro da relação do arrendamento de prédios urbanos, especificamente no que toca à cessação do contrato, tanto o senhorio como o arrendatário tinham os mesmos direitos e ambos podiam fazer cessar o contrato.

3.2 Período Vinculístico: 1910 a 1990;

Vinculismo é um conceito essencialmente doutrinário, criado para caracterizar o período que vai entre 1910 e 1990, durante o qual a legislação de arrendamento, tanto urbano como rústico¹⁹, sofreu alterações de ponta, levando a uma situação única na ordem jurídica.

Assim, por vinculismo, entende-se a altura durante a qual, por circunstancialismos exteriores, a legislação de arrendamento foi sofrendo várias medidas restritivas da liberdade contratual, através da imposição da prorrogação legal dos contratos e do bloqueio das rendas primitivamente fixadas.

A maioria da doutrina aponta as duas Grandes Guerras como tendo sido as principais causas destas medidas restritivas. Tanto em termos sociais como jurídicos, o século XX foi prolífero em mudanças de ponta, e o regime do arrendamento urbano não foi exceção. No caso da ordem jurídica, o desencadear da I Guerra Mundial conduziu à mobilização da população para as frentes, pelo que se tornou necessário, nas palavras de Pinto Furtado “assegurar aos mobilizados e suas famílias a conservação da casa de habitação de estabilidade da renda respetiva.”²⁰ As medidas restritivas tornaram-se ainda mais imperiosas com a destruição das cidades pela Europa²¹ e mais tarde com a inflação que se veio a verificar no domínio das rendas e não só.

A maior crítica que hoje em dia se faz ao vinculismo está relacionada com a sua vigência: até ao Código Civil de 1966 as alterações legislativas que se fizeram sentir foram sendo caracterizadas pelo legislador como temporárias, por serem, precisamente, resultado de circunstancialismos exteriores.²²

¹⁹ Apesar de o vinculismo se ter feito sentir sobre ambos os tipos de arrendamento, foi o arrendamento urbano que mais o experimentou. As alterações legislativas que caracterizam este período de tempo incidiram principalmente sobre o arrendamento de prédios urbanos, tendo em conta que todo o circunstancialismo circundante ao vinculismo fez-me sentir mais nas cidades do que no resto do país.

²⁰ Pinto Furtado, Jorge Henrique da Cruz, Manual de Arrendamento Urbano, Volume I, 4.ª Edição Atualizada, Almedina, pág. 184;

²¹ É de referir que o vinculismo de que ora se trata não foi um fenómeno apenas português, mas sim que se fez sentir por toda a Europa e não só. Em vários países europeus o despoletar da I Grande Guerra levou à necessidade de proteger os inquilinos e as suas famílias.

²² Foi com a entrada em vigor do Código Civil de 1966 que o legislador parece ter abraçado o vinculismo, tendo passado estas medidas legislativas para o CC com carácter definitivo.

Não obstante, a verdade é que o vinculismo vigorou cerca de 80 anos na nossa ordem jurídica, durante os quais, tais circunstancialismos exteriores não se fizeram sentir ininterruptamente. Sucede simplesmente que a legislação vinculística foi perdurando ao longo dos anos, até se ter feito uma rutura abrupta com este tipo de legislação.

Assim, recorrendo novamente às palavras de Pinto Furtado podemos assinalar como principais características do vinculismo, as seguintes:

- a) *Prorrogação legal, automática do contrato, sempre que pelo arrendatário não seja afastada;*
- b) *Bloqueio da renda e controlo do seu aumento dentro de condicionantes definidas pelo Estado;*
- c) *Carácter de interesse pública do regime do jurídico do contrato;*
- d) *Afirmação da sua natureza excepcional e transitória.*²³

Uma grande característica do vinculismo insere-se no âmbito das rendas e do seu bloqueio. No entanto, esta questão não será analisada, porquanto o presente estudo apenas se debruça sobre a denúncia dos contratos de arrendamento urbano.

Assim sendo, a evolução do vinculismo que iremos aqui apresentar, através de uma análise que, dependendo da importância das alterações em causa poderá ser mais ou menos aprofundada, irá versar, apenas, sobre a legislação que foi sendo criada e que incidia de algum modo na prorrogação legal do contrato de arrendamento urbano.

3.2.1 Decreto de 12 de Novembro de 1910

Este diploma foi aquele que, de alguma forma, desencadeou o início do vinculismo em Portugal.

Nesta data encontrava-se ainda em vigor o Código de Seabra de 1867²⁴ o qual, como vimos *supra*, pouco regulava o arrendamento de prédios urbanos, deixando muita margem para a autonomia privada.

O Decreto de 12 de Novembro de 1910 não alterou substancialmente o regime vigente, tendo imposto, essencialmente, medidas restritivas no campo do bloqueio de rendas. No entanto, é objeto de estudo, na medida em que foi o primeiro diploma, de uma série de muitos, que estabeleceu o *carácter de ordem pública* das medidas restritivas dando, assim, início ao período vinculístico.

²³ Pinto Furtado, Jorge Henrique da Cruz, Manual de Arrendamento Urbano, Volume I, 4.ª Edição Atualizada, Almedina, pág. 185;

²⁴ O qual vigorou até à entrada em vigor do Código Civil de 1966;

Desde logo, o artigo 1.º estabeleceu que as partes podiam celebrar os contratos com as condições que lhe aproovessem, desde que não fossem contraditórias com o disposto na subsecção de arrendamento de prédios urbanos prevista no Código Civil e ao presente diploma.

Mais adiante, o artigo 9.º dispõe que o senhorio não podia aumentar a renda durante um ano, sendo certo que se o fizesse incorreria em crime de desobediência. Por sua vez, o artigo 10.º determinava que a cada dez anos de duração do contrato de arrendamento o senhorio poderia aumentar 10% da renda, sendo certo que os dez anos apenas começavam a contar depois da entrada em vigor do próprio decreto.

Temos assim que é em 1910, quatro anos antes do início da I Guerra Mundial, com a entrada em vigor do Decreto de 12 de Novembro, que se inicia o vinculismo.

3.2.2 Lei n.º 828 de 28 Setembro de 1917

A presente Lei foi de grande importância para esta época. Desde logo, porque o artigo 2.º não só determinou, com alguma agressividade, o bloqueio das rendas, como também proibiu expressamente o despejo do inquilino pelo senhorio quando a razão fosse somente “*não convir-lhes a continuação do arrendamento*”.

A proibição de despejo encontra algumas exceções nos números seguintes, sendo elas a necessidade de obras do prédio, má vizinhança, estragos propositados ou involuntários, ou quando o inquilino não concordasse com um excecional aumento de renda.

É com o presente diploma que nasce o vínculo da prorrogação forçada. Também esta lei foi caracterizada como temporária, apenas necessária enquanto durasse o estado de guerra e durante os seis meses após assinatura do tratado de paz. O objetivo do legislador era que este diploma vigorasse apenas numa altura específica, perante as condições anómalas que se vivia.

O diploma seguinte foi o Decreto nº 5:411 de 17 abril de 1919. Apesar de ter trazido novas alterações ao bloqueio de renda²⁵, em termos de prorrogação forçada não trouxe alterações notáveis. De facto, ao senhorio continuou a ser expressamente proibido proceder ao despejo do arrendatário quando simplesmente não lhe conviesse continuar com o contrato. No entanto, com este novo diploma a proibição do despejo estendeu-se a todos os casos, independentemente do montante da renda do contrato em causa.

²⁵ Alterações essas que vieram restringir, ainda mais, o aumento das rendas por parte do senhorio, incidindo essas restrições mais fortemente nos arrendamentos em Lisboa e no Porto.

Por sua vez, a Lei n.º 1:662 de 4 de setembro de 1924 estendeu a proibição para o senhorio intentar ações de despejo até 31 de dezembro de 1925. Pressupunha-se que, a partir de 1 de janeiro de 1926 esta proibição tivesse chegado ao fim, e ao senhorio já fosse lícito intentar a pretendida ação de despejo. No entanto, a data foi sendo sucessivamente prorrogada por diversos diplomas, até que o Decreto n.º 14:630 de 28 de novembro de 1927 determinou que a proibição de despejo vigoraria indefinidamente, até deixar de ser necessária.

Assim se passaram os anos até à II Guerra Mundial. Decerto que estas medidas restritivas não se justificaram durante todo o lapso de tempo decorrido entre as duas guerras. No entanto, o tempo foi passando sem que se procedesse a uma alteração legislativa, deixando os vínculos e as restrições robustecerem e criando, desse modo, situações de relativa injustiça.

Em 1948 foi aprovada a Lei n.º 2:030, a qual abriu uma nova fase no sistema vinculístico. Este diploma trouxe algumas inovações no que toca ao bloqueio das rendas, permitindo o aumento das mesmas em determinadas condições.

Não obstante, no tocante à questão da prorrogação forçada do contrato, a lei não só não trouxe qualquer alteração, como não fez qualquer menção à questão. O diploma, omitindo e não dando a devida atenção à questão, permitiu que a prorrogação forçada dos contratos de arrendamento, que vigorava enquanto regime temporário, se mantivesse em vigor sem haver qualquer necessidade exterior.

Este diploma vigorou até à entrada em vigor do Código Civil de 1966 o qual, não obstante, não trouxe grandes mudanças no que toca ao vinculismo, tendo por base os mesmos princípios.

3.2.3 Código Civil de 1966

O Código Civil de 1966 entrou em vigor a 25 de novembro de 1966 através do Decreto-lei n.º 47344 e foi de grande importância para o nosso sistema jurídico.

No âmbito da locação, e no tocante ao arrendamento urbano, o Código Civil de 1966 não tendo alterado significativamente o regime da denúncia, preocupou-se, acima de tudo, em *“concentrar num texto único toda a regulamentação do arrendamento dispersa por vários diplomas legislativos, sistematizar os diferentes capítulos da locação, eliminar as*

*contradições e sanar as deficiências da legislação vigente, e expurgar a nova lei de todos os preceitos de carácter transitório e de todas as disposições de puro direito local”.*²⁶

O regime de locação encontra-se estipulado nos artigos 1022.º a 1120.º. Por aqui se percebe a grandeza das alterações legislativas que aconteceram entre o Código de Seabra e o Código de 1966: em pouco mais de 50 anos o regime da locação cresceu profundamente, devendo-se tal crescimento às sucessivas legislações que foram sendo criadas no âmbito do arrendamento urbano.

O regime da locação, à data da entrada em vigor do código civil, apresentava já uma esquematização que em tudo se assemelha à esquematização do regime em vigor: começa pelas disposições gerais, passando para as obrigações do locador e locatário, caducidade e resolução²⁷, transmissão da posição contratual, arrendamento rural²⁸, e por fim, a secção referente ao arrendamento de prédios urbanos e de prédios rústicos não abrangidos na secção precedente²⁹.

À data de 1966, a parte geral do regime de locação no Código Civil não fazia referência à denúncia como modo de extinção do contrato. Tampouco se fazia referência à oposição à renovação.³⁰ Nesta altura, a figura da denúncia aparecia apenas nos contratos de arrendamento de prédios urbanos, e não como modo de extinguir o contrato. Esta situação podia levar ao equívoco de se aplicar a denúncia apenas a este tipo de contratos quando, na verdade, a denúncia é aplicável a qualquer contrato no qual não tenha sido estipulado um prazo certo.

A regulação dos contratos de arrendamento urbano no Código Civil de 1966 inicia-se no artigo 1083.º.

Uma das características deste diploma é o facto de, logo à partida, começar por distinguir os arrendamentos vinculísticos dos arrendamentos não vinculísticos. Assim, nos termos do artigo 1083.º estes últimos seriam os arrendamentos referentes aos prédios do n.º 2 do artigo em questão: prédios do Estado, arrendamento para habitação por curtos períodos para fins especiais transitórios (hoje em dia conhecido por arrendamento temporário),

²⁶ Diploma preambular do Código Civil de 1966;

²⁷ Secção do Código Civil que hoje corresponde à secção IV, subdividida na subsecção da resolução e da caducidade

²⁸ Que hoje não se encontra regulada no Código Civil mas num diploma à parte;

²⁹ Que hoje corresponde à secção VII relativa a arrendamentos de prédios urbanos;

³⁰ Apesar de, como vimos supra, ser uma figura que, apesar de não ser denominada, já existia à data.

arrendamento de casa habitada pelo senhorio, feito pelo período correspondente à ausência temporária deste, até ao máximo de um ano e, por fim, os arrendamentos sujeitos a legislação especial.

Os vinculísticos seriam todos os arrendamentos de prédios urbanos cuja autonomia privada foi alvo de várias restrições, caracterizando-se, entre outros, por um vínculo de prorrogação forçado do contrato imposto ao senhorio.

O artigo 1095.º estabelecia que o senhorio “*não goza do direito de denúncia, considerando-se o contrato renovado se não for denunciado pelo arrendatário (...)*”. Viviam-se então tempos em que os inquilinos gozavam de uma proteção exacerbada nos contratos de arrendamento urbano, demonstrada pela limitação à liberdade contratual dos senhorios. Tal proteção tinha em vista assegurar aos arrendatários uma habitação estável, mesmo que fosse contra a vontade do senhorio.

As situações em que a lei previa a possibilidade de o senhorio denunciar o contrato de arrendamento mantiveram-se relativamente as mesmas até à data de hoje. Assim, já em 1966 o senhorio podia denunciar o contrato de arrendamento quando necessitasse do prédio para habitação própria, para construir a sua residência ou, quando se propusesse ampliar o prédio ou construir novos edifícios para aumentar o número de locais arrendáveis.

A hipótese de denúncia do contrato nas situações da alínea a) tem de ser conjugada com o artigo 1098.º que estabelecia três requisitos para que o senhorio pudesse usar da faculdade de denúncia por necessidade de habitação ou construção da sua residência. A *ratio legis* destes requisitos continua a mesma até aos dias de hoje, não obstante a formulação ter sido alterada ao longo dos anos.

Assim, nos termos do artigo 1098.º, o senhorio apenas poderia usar desta faculdade de denúncia se fosse proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio objeto do contrato há mais de cinco anos; se não tivesse, nas áreas de Lisboa e Porto ou na área da localização do prédio arrendado, casa própria ou arrendada há mais de um ano e, por fim, se ainda não tivesse utilizado esta faculdade de denúncia.

A grande alteração que esta norma sofreu foi a revogação do último requisito: se em 1966 o senhorio apenas podia usar esta faculdade uma vez, tal já não acontece hoje em dia. A jurisprudência da época defendia que o senhorio, ao usar desta faculdade de denúncia careceria “*de demonstrar todos os requisitos do n.º 1 do artigo 1098.º e, ainda, que a*

*entrega do prédio corresponde a uma necessidade real sua de o habitar*³¹. Esta posição é, ainda hoje, defendida pela maioria dos tribunais, apesar de parecer que naquela altura os Tribunais eram mais exigentes em termos do que seria a necessidade real de habitação. De todo o modo, era ponto assente na jurisprudência que em caso de conflito de interesses, deveria prevalecer o direito do senhorio em habitar a casa, por estar em causa o direito de propriedade deste, aliado à sua necessidade de habitação.

Quanto à possibilidade de denúncia por parte do arrendatário, o Código Civil nesta 1.^a versão, não faz qualquer referência, situação que não foi acaso ou lapso. Esta ausência de regime, aliada ao artigo 1095.^o³² leva, forçosamente, à conclusão de que o arrendatário podia denunciar (ou opor-se à renovação) em qualquer situação e em qualquer altura. O arrendatário era livre para fazer cessar o contrato; caso não o quisesse cessar, este renovar-se-ia, automaticamente, por falta de oposição por parte do locatário.

Este regime, ou a ausência de regime, é a corporização do verdadeiro vinculismo: contratos de arrendamento urbano que se renovam por tempo indeterminado, se não forem denunciados pelo arrendatário.

3.2.4 Legislação posterior ao 25 de Abril

Volvidos menos de dez anos da entrada em vigor do Código Civil de 1966 deu-se a revolução portuguesa, a qual alterou substancialmente a ordem social do nosso país. O objetivo de proteger a classe social mais desfavorecida levou a grandes alterações em diversas legislações em diferentes áreas. O campo do arrendamento urbano não foi exceção, tendo-se sentido alterações de ponta neste campo.

No entanto, a proteção dos arrendatários não esteve apenas relacionada com a sua posição da relação arrendatária. Esteve, igualmente, relacionada com o estratagema fraudulento por parte dos senhorios, do qual os inquilinos se encontravam a ser alvo.

De facto, os requisitos para a ação de despejo eram tão apertados que os senhorios, com vista à cessação dos contratos com rendas antigas e bloqueadas, acabavam por recorrer a determinados estratagemas, os quais rapidamente se alastraram e passaram a ser aplicados recorrentemente.

O autor L. P. Moitinho esclarece que estas manobras utilizadas pelo senhorio passavam pela constituição do prédio em regime de propriedade horizontal “(...), e por doação,

³¹ Acórdão Relação de Coimbra de 22.02.1974, in *BMJ*, 235.^o-363;

³² “Artigo 1095.^o - princípio geral

Nos arrendamentos a que esta secção se refere, o senhorio não goza do direito de denúncia, considerando-se o contrato renovado se não for denunciado pelo arrendatário.”

venda ou qualquer outro negócio jurídico, [os senhorios] alienavam depois a terceiros (por vezes parentes próximos) as respetivas frações autónomas. Os terceiros adquirentes de tais frações, se as não adquiriam por sucessão, o que lhes permitiam agir de imediato, esperavam os 5 anos a que se refere a aliena a) do artigo 1098.º, n.º 1 do Código Civil, deixavam de ter casa própria ou arrendada na localidade durante o último ano, e propunham, cada qual contra o seu inquilino, ações de despejo contra os arrendatários das frações alegando que precisavam das casas para habitação própria.”³³

Ora, é precisamente neste contexto que surge o Decreto-lei n.º 155/75 de 25 de março que teve consequências terríveis a nível do arrendamento urbano. Isto porque, logo no seu primeiro artigo, estabeleceu que todas as ações de despejo que tivessem por fundamento qualquer um dos casos do artigo 1096.º do CC³⁴ passavam a ser suspensas a partir da sua entrada em vigor. Esta medida levou ao congelamento da evolução natural do mercado do arrendamento, tendo suspenso as relações entre senhorio e arrendatário.

Acresce que, com esta suspensão das ações de despejo assistiu-se, também, à impossibilidade de os senhorios poderem cessar o contrato quando estivessem perante uma real e efetiva necessidade de habitação³⁵. Situação que era grave, porquanto o senhorio era desprovido de dois direitos fundamentais: era desprovido do direito à propriedade privada (corporizado no seu imóvel) e do direito à habitação. Por serem considerados a parte mais fraca da relação, os inquilinos atingem o seu auge de segurança, deixando os Tribunais de poder julgar as situações específicas com a equidade necessária. Nunca a questão dos dois direitos fundamentais subjacentes à relação arrendatária foi alvo de tanta discussão doutrinária como quando entrou em vigor a Constituição da República Portuguesa de 1976. A nossa Constituição garante, no seu artigo 62.º, n.º 1, o direito à propriedade privada e a sua transmissão em caso de morte e, paralelamente, no artigo 65.º, n.º 1 estabelece que todos têm direito a uma “*habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade*

³³ Moitinho, L. P., *Inquilinato Urbano Post 25 de Abril*, Coimbra Editora, Limitada, pág. 11;

³⁴ Denúncia por necessidade de habitação ou denúncia para ampliação ou construção de novos locais arrendáveis;

³⁵ O que significa que os dois direitos fundamentais que entram em conflito na relação clássica entre o senhorio e o arrendatário – o direito à propriedade privada e o direito à habitação - se confundem numa só pessoa: o senhorio

familiar”. No entanto, este direito, a partir da entrada em vigor do Decreto-lei n.º 155/75 de 25 de Março, parece ser concedido apenas ao inquilino.³⁶

Em 1976 entrou em vigor o Decreto-lei n.º 583/76 de 22 de Julho cujo principal objetivo o de acabar com determinadas situações que se demonstraram ser excessivamente injustas, tendo trazido um certo equilíbrio à relação entre senhorio e inquilino.

Efetivamente, o seu artigo único estabelece que a suspensão das ações de despejo com base no fundamento da alínea a) do n.º 1 do artigo 1096.º passa a cessar relativamente às seguintes pessoas: retornados de ex-colónias ou emigrantes que regressem a Portugal, os reformados ou aposentados e trabalhadores que deixem de beneficiar de habitação fornecida pelo empregador³⁷.

Relativamente a estes, o legislador entendeu que, por razões de justiça social, a suspensão dos despejos deveria cessar, passando estes a (voltar a) ter o direito de proceder ao despejo do inquilino.

³⁶ É de referir que, na altura em que entrou em vigor a atual Constituição da República Portuguesa, com a dicotomia dos dois direitos, muitos autores “resolveram” a situação da seguinte maneira: defendeu-se que quando o inquilino dá causa à extinção do contrato (nos casos de resolução do contrato) não havia violação do direito à habitação do mesmo; do mesmo modo, nos casos de denúncia para construção ou ampliação do prédio, também não existiria uma violação desde direito, na medida em que, findas as obras, o arrendatário voltaria a viver no imóvel. O problema punha-se no caso da denúncia do contrato por necessidade de habitação por parte do senhorio: considerou-se que este caso se trata de uma manifesta violação do direito de habitação do inquilino, porquanto este é despejado sem ter dado causa à situação. Perante o exposto, foi considerado por vários autores que a alínea a) do n.º 1 do artigo 1096.º e o artigo 1098.º do Código Civil são inconstitucionais por violarem, de modo tão flagrante o direito à habitação do inquilino.

No entanto, tal posição não era, de modo algum, pacífica. Havia Tribunais que entendiam que numa situação destas, de conflito entre os interesses do senhorio e do inquilino, se os requisitos para a denúncia estiverem verificados, terá de prevalecer o direito do senhorio. Neste sentido decidiu a Relação do Porto no acórdão datado de 6 de fevereiro de 1979.

³⁷ *Artigo único.*

1. *Cessa a suspensão das ações e execuções de despejo, com processo comum ou especial, que tenham por base o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, quando sejam autores ou exequentes:*
 - a) Os retornados das ex-colónias ou emigrantes que, ao regressarem a Portugal, pretendam ocupar casa própria que haviam arrendado;*
 - b) Os reformados ou aposentados que, em consequência da reforma ou aposentação, pretendam residir em localidade onde tenham casa própria anteriormente arrendada e dela necessitem para sua habitação;*
 - c) Os trabalhadores que deixem de beneficiar de habitação que lhes era fornecida pela entidade patronal, em consequência da caducidade ou resolução do contrato de trabalho, e pretendam habitar casa própria anteriormente arrendada.*
2. *Para a verificação de qualquer dos pressupostos mencionados no número anterior, relativamente aos processos pendentes, é aplicável o disposto nos artigos 302.º a 304.º do Código de Processo Civil.*
3. *Nos casos previstos no n.º 1, a denúncia do senhorio, a que se refere o artigo 1097.º do Código Civil, deve ser feita com antecedência mínima de três meses relativamente ao fim do prazo do contrato.*

No entanto, apesar desta cessação da suspensão do despejo, os senhorios aos quais se aplicasse este diploma estavam ainda obrigados a provar os requisitos do artigo 1098.º, pelo que, se o Tribunal não ficasse convencido quanto à prova do senhorio, o pedido de despejo não seria procedente.

Estes dois decretos-leis foram revogados pelo Decreto-Lei n.º 298/77. Este diploma entrou em vigor para *resolver o problema dos despejos* que a legislação anterior tinha criado. Com este problema em vista, o seu artigo 34.º procedeu à revogação daqueles diplomas, voltando, o senhorio, a ter o direito de denunciar o contrato de arrendamento urbano com base na necessidade para habitação.

Para além disto, trouxe também uma inovação: o diferimento da desocupação do locado. Esta possibilidade, permitia ao arrendatário continuar a habitar o locado depois de despejado, com ou sem justa causa.³⁸

Outro diploma de grande importância no âmbito do arrendamento urbano foi a Lei n.º 55/79 de 15 de setembro. As alterações que este diploma trouxe no âmbito do regime do arrendamento urbano estavam relacionadas principalmente com as limitações ao direito de denúncia por parte do senhorio, com fundamento na alínea a) do artigo 1096.º do CC.³⁹. Estas alterações prendem-se, fundamentalmente, com o idealismo que se vivia na altura: para a maioria dos autores e tribunais da época, o exercício do direito de denúncia por parte do senhorio era considerado um abuso de direito que tinha de ser travado. Por outro lado, continuava-se a assistir ao antigo jogo fraudulento do senhorio, levando a que os inquilinos se sentissem, novamente, desprotegidos e impotentes relativamente à sua estabilidade de habitação.

Foi este o papel da Lei n.º 55/79: os artigos 1.º e 2.º não são mais do que três situações em que passa, novamente, a estar vedado ao senhorio o exercício da denúncia do contrato. A primeira limitação prende-se, diretamente, com a verificação da referida fraude levada a cabo pelos senhorios: passa a ser expressamente proibida a denúncia de contrato de

³⁸ Não obstante, a decisão do diferimento deveria ter em conta diversos fatores, os quais se encontravam, taxativamente, enunciados no artigo 3.º: carência de meios do réu, excessiva onerosidade para o réu e, ainda, qualquer facto que demonstre que a decisão de denúncia se trata de um manifesto abuso por parte do autor. Do mesmo modo o Juiz podia também ter em conta o facto de o inquilino não ter imediatamente uma outra habitação à sua disposição, bem como o número de pessoas que habitam no prédio, a sua idade, o seu estado de saúde e a sua situação económica e social.

³⁹ Denúncia do contrato por necessidade própria (do senhorio) de habitação;

arrendamento de imóvel constituído em propriedade horizontal, quando esta constituição for posterior à celebração do contrato de arrendamento. É, no entanto, consagrada uma exceção a este regime: quando o senhorio tiver adquirido o prédio por sucessão *mortis causa*.⁴⁰

As outras duas limitações ao exercício do direito de denúncia, incidem diretamente sobre o inquilino e não sobre o senhorio: nos casos em que o inquilino tivesse mais de 65 anos de idade e/ou se tiver mantido no imóvel arrendando durante vinte anos ou mais, o senhorio passava a estar proibido de exercer o direito à denúncia do contrato com fundamento em necessidade de habitação.

Trata-se de limitações com um inegável carácter social, coerente com o espírito que se vivia na altura. O objetivo era, sem dúvida, proteger o inquilino, não tanto quanto ao seu direito de habitação, mas sim, quanto ao princípio da estabilidade do lar.

No entanto, estas limitações sofriam já uma derrogação: entendeu o legislador que quando o senhorio fosse emigrante há mais de dez anos e tivesse retornado a Portugal, as referidas limitações cessavam. Assim, o senhorio retornado a Portugal poderia denunciar o contrato de arrendamento independentemente da idade do inquilino ou do tempo a que este habitava no locado. Não obstante, a qualidade de emigrante tinha de estar aliada à necessidade, real e efetiva, de habitação por parte do senhorio, na medida em que as limitações estatuídas na presente lei apenas se aplicam à denúncia do senhorio com fundamento na alínea a) do artigo 1096.º CC (necessidade de habitação do senhorio ou dos seus descendentes em 1.º grau).

Na base desta lei encontra-se muito mais do que o ambiente pós-revolução que se vivia na altura. Na verdade, como o refere expressamente L. P. Moitinho na obra que temos vindo a citar, o que está verdadeiramente na base deste diploma legal é o entendimento que a possibilidade de denúncia por necessidade de habitação não é mais do que uma norma inconstitucional. De facto, a maioria da doutrina da época, considerava que este direito de denúncia por necessidade de habitação própria colidia com o artigo o direito à habitação do inquilino, previsto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa.

⁴⁰ Este artigo apenas menciona o prédio que tenha sido adquirido por sucessão, não especificando se se trata de sucessão por *“mortis causa”* ou *“inter vivos”*. No entanto, esta norma foi sendo interpretada pela doutrina como englobando, apenas, a sucessão *“mortis causa”*. Isto porque o projeto de lei rezava que a limitação não se aplicava quando o senhorio tivesse *“(…) adquirido o prédio por sucessão, ou há mais de dez anos, por doação de seus pais”* – ou seja, no projeto de lei aplicava-se ambos os tipos de sucessão. O facto de a lei ter alterado esta parte final do artigo 1.º dispondo que, apenas, se encontrava excecionado deste regime o senhorio que tivesse adquirido o prédio por sucessão, levou a que a doutrina tivesse interpretado esta norma no sentido restrito de sucessão por morte.

Por outro lado, considerava-se também que não era justo que o inquilino fosse despejado por denúncia do contrato, na medida em que nestes casos não havia qualquer falha, por parte do inquilino, nas suas obrigações.⁴¹

3.2.5 Lei n.º 46/85 de 20 de Setembro

Seis anos após a entrada em vigor da Lei n.º 55/79, procedeu-se a nova alteração no campo do arrendamento urbano: entrou em vigor a Lei n.º 46/85 de 20 de setembro que instituiu a primeira espécie de regime transitório neste campo. Na verdade, era um diploma que versava principalmente sobre a matéria das rendas e da atualização das mesmas. No entanto, arranjou-se espaço para criar um regime especial para o arrendamento urbano.⁴² Este regime tinha como objeto os prédios urbanos para habitação que, à data da entrada em vigor da presente lei ou nos dois anos subsequentes, se encontrassem comprovadamente aptos para serem habitados e que nunca tenham sido objeto de arrendamento.

Segundo a maioria da doutrina, com este diploma começou-se a assistir a um afrouxamento no regime vinculístico que se conheceu até à data, tendo-se assistido ao início do fim do período vinculístico.

Assim, para os prédios que se encontravam nas específicas condições descritas no artigo 31.º, era possível ao senhorio denunciar o contrato para o fim do prazo, quando este tivesse sido celebrado com o prazo de cinco anos. Efetivamente, com este diploma assistiu-se ao nascimento da figura da oposição à renovação, a qual, à data, era simplesmente conhecida como a “*denúncia do contrato para o termo do respetivo prazo*”.⁴³

O n.º 2 do artigo 32.º vem também criar um regime para os contratos celebrados por tempo inferior a cinco anos: estes consideram-se-iam automaticamente renovados até ao limite de cinco anos. A partir do momento em que estes contratos tenham já uma duração de cinco anos, o senhorio já os poderia denunciar nos termos do n.º 1.⁴⁴

⁴¹ Os casos de cessação do contrato com fundamento em falhas de algumas das partes da relação, trata-se dos casos de resolução. A resolução do contrato funda-se, nos termos gerais, no incumprimento do contrato por uma das partes. Ora, a denúncia é uma declaração unilateral com vista à cessação do contrato – não tem necessariamente uma causa jurídica ou extrajurídica de cessação.

⁴² Este regime especial consta do capítulo VI nos artigos 31.º a 34.º;

⁴³ No entanto, à data da vigência desta lei não era, ainda, utilizada a expressão da “oposição à renovação”. Com vimos supra, só com a reforma de 2006 que a lei passou a fazer a distinção literal entre a figura da denúncia da figura da oposição à renovação;

⁴⁴ Podia, no entanto, suceder que o arrendatário denunciasse o contrato nos termos gerais – artigo 1055.º do CC - antes do contrato chegar, por força das renovações automáticas, aos cinco anos. Isto porque a

Pinto Furtado, no seu estudo sobre o vinculismo em Portugal, criou uma cronologia na qual distingue três períodos diferentes: período primitivo, no qual se insere o Código de Seabra e o seu regime de autonomia da vontade das partes; o período vinculístico e, por fim, o período misto.

Nesta cronologia o período vinculístico inicia-se com o Decreto de 12 de novembro de 1910 e termina, precisamente, com a Lei n.º 46/85 de 20 de setembro. Este diploma, cria um regime inovador da denúncia, que acaba por marcar a passagem de um período que se caracterizava pela prorrogação forçada dos contratos, para um período mais liberal, o chamado período misto.

E o período misto inicia-se com o Decreto Lei n.º 321-B/90 de 15 de outubro, usualmente conhecido por RAU (Regime de Arrendamento Urbano).

3.3 Decreto Lei n.º 321-B/90 de 15 de Outubro: RAU – Regime de Arrendamento Urbano

O Regime de Arrendamento Urbano entrou em vigor a 15 de outubro de 1990 com a aprovação do Decreto Lei n.º 321-B/90, tendo sido resultado de uma grande necessidade de compilar, num só diploma, grande parte das soluções jurídicas criadas ao longo dos vários anos no âmbito do arrendamento urbano.

Na base deste diploma encontra-se quase um século de sucessivas leis de arrendamento urbano as quais tanto iam vigorando simultaneamente, como se iam revogando umas às outras. Esta prolixidade de leis gerou uma certa desordem no regime do arrendamento urbano, tendo-se tornado necessário proceder a uma compilação, de modo a pôr fim às leis que se encontravam espalhadas por diversos diplomas.

Acresce que foi decidido pelo legislador promover esta lei num diploma à parte, tornando possível, deste modo, regular apenas o regime do arrendamento urbano. Assim, o regime da locação continuou a ser regulada no Código Civil, tendo o regime do arrendamento urbano sido descodificado, passando a estar legislado apenas neste diploma.⁴⁵

O RAU não se preocupou tanto em alterar o regime já existente, como se preocupou em compilar a existência de várias soluções jurídicas. Aliás, António Menezes Cordeiro

denúncia pelo inquilino continuava a ser livre, ao invés da denúncia pelo senhorio que continuava a ser objeto de legislação apertada.

⁴⁵ Na verdade, foi apenas com a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 que o regime do arrendamento urbano voltou a ser codificado, tendo novamente passado para o Código Civil, onde se encontra nos dias de hoje.

deixa bem claro o caminho que este diploma seguiu quando refere que “*qualquer jurista conhecedor do arrendamento urbano logo verificará que o legislador teve a preocupação permanente de aproveitar a valiosa jurisprudência existente e de respeitar os direitos adquiridos dos inquilinos. A maior novidade reside, na verdade, na generalização dos contratos de duração limitada, rodeados de cautelas e possíveis, apenas, para o futuro*”.⁴⁶

Antes de passarmos à análise do regime trazido pelo diploma em estudo, é de referir que a sua entrada em vigor implicou a revogação de vários diplomas anteriores. De facto, o artigo 3.º do DL 321-B/90 de 15 de outubro dispõe que, entre outros, este diploma revoga não só os artigos 1083.º a 1120.º do Código Civil, como revoga também as Leis n.º 55/79 e n.º 46/85, analisadas *supra*.

A cessação do contrato de arrendamento urbano encontrava-se estipulada na secção IX no capítulo I, estendendo-se ao longo dos artigos 50.º a 73.º Esta secção era geral para todos os tipos de contrato de arrendamento urbano, existindo regras específicas para a cessação do contrato para habitação.

Assim, estipulava o artigo 50.º que o contrato de arrendamento podia cessar por resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei. O regime da denúncia, previsto na subsecção V (artigos 68.º a 73.º) não foi significativamente alterado no presente diploma, mas essas pequenas alterações tiveram um grande significado.

Aliás, como se refere no Acórdão da Relação de Lisboa de 16 de maio de 2013⁴⁷, o RAU no “*que se refere aos meios de cessação do contrato (...) veio estabelecer uma acentuada diferença de regimes em relação aos contratos de arrendamento apelidados de “vinculísticos”, sem duração efetiva acordada pelas partes no momento da celebração do contrato, e que correspondiam à generalidade dos contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais até então vigentes, introduzindo no ordenamento jurídico os contratos de arrendamento de duração limitada. Visou-se, no fundo, criar mecanismos que possibilitassem o relançamento do mercado de arrendamento habitacional, tornando mais fácil e previsível, em especial para os senhorios, a cessação do contrato através da fixação de um prazo de vigência do contrato de arrendamento e da agilização dos meios de o fazer cessar. Com o RAU passou a permitir-se aos senhorios desvincular-se do*

⁴⁶ Menezes Cordeiro, António e Castro Fraga, Francisco, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado*, Almedina, 1990, pág.10;

⁴⁷ In www.dgsi.pt;

contrato no termo do prazo inicial de vigência – que não podia ser inferior a cinco anos – desde que efetuassem, pela forma e com a antecedência legalmente prescritas, a denúncia do contrato para o termo do prazo (artigo 100º n.º 2 do RAU).”

Na verdade, manteve-se a regra de que o senhorio apenas podia denunciar o contrato das situações previstas na lei, sendo que as situações mantiveram-se relativamente as mesmas. Assim, nos termos do artigo 69.º do DL 321-B/90 o senhorio podia continuar a denunciar o contrato apenas em casos de necessidade de habitação ou em casos que ampliação do prédio ou construção de novos edifícios.

No entanto, deu-se uma alteração de particular importância nesta norma: o requisito de necessidade de habitação passou a estender-se aos descendentes em primeiro grau do senhorio. O senhorio passou a poder denunciar o contrato sempre que os seus filhos se encontrassem perante uma necessidade real e efetiva de habitação. Independentemente de os requisitos para a efetivação da denúncia se terem mantido os mesmos, o facto de o legislador ter estendido o direito de denúncia aos descendentes em 1.º grau do senhorio representa uma inovação importantíssima.

No comentário de António Menezes Cordeiro e Francisco Castro Fraga ao artigo 69.º pode-se ler *“esta inovação é inteiramente de aplaudir: na verdade, entre o interesse no inquilino em manter a utilização do locado e do senhorio em conseguir a habitação para os seus filhos, é de justiça que a lei dê maior proteção a este último quando o senhorio seja proprietário, comproprietário ou usufrutuário”*.⁴⁸

Não obstante, como iremos ver, relativamente ao arrendamento urbano para habitação, a lei continuou a manter alguns importantes mecanismos de defesa do inquilino contra a denúncia por parte do senhorio.

Quanto aos requisitos da denúncia por necessidade de habitação do senhorio, estipulados no artigo 71.º do RAU, houve novas e significativas alterações.

O primeiro requisito - que exigia que o senhorio fosse proprietário comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos - manteve-se igual, não tendo sofrido qualquer alteração em termos de redação ou conteúdo.

O segundo requisito – (alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º)⁴⁹ - foi alterado, levando-nos a acreditar que o legislador quis alargar a possibilidade de denúncia a duas novas situações:

⁴⁸ Menezes Cordeiro, António e Castro Fraga, Francisco, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado*, Almedina, 1990, pág. 114;

⁴⁹ Não ter, há mais de um ano, na área das comarcas de Lisboa ou do Porto e suas limítrofes ou na respetiva localidade quanto ao resto do País respetiva casa própria ou arrendada (...);

A primeira situação prende-se com a inovação verificada no artigo 69.º: uma vez mais, a necessidade de habitação é alargada do senhorio para os seus descendentes em 1.ª grau. Já a segunda alteração prende-se com a definição de *satisfação de necessidades de habitação*: desaparece a alínea c) do artigo 1098.º CC (que exigia que o senhorio ainda não tivesse usado da faculdade de denunciar o contrato por necessidade de habitação) e este passa a poder denunciar o contrato por necessidade de habitação mesmo quando já tenha usado desta faculdade, mas o prédio tenha deixado de satisfazer as necessidades da habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.⁵⁰

O n.º 2 do artigo 71.º⁵¹ manteve-se igual, não tendo sofrido qualquer alteração, o que trouxe alguns problemas de interpretação, tendo continuado, apenas, a fazer referência, às necessidades de habitação do senhorio, não havendo qualquer referência aos filhos do senhorio.

Assim, de modo a que não houvesse problemas de aplicação entre o n.º 2 do artigo 71.º e o artigo 69.º do RAU, a doutrina da época fazia uma interpretação extensiva da norma: se o prédio em causa tivesse sido denunciado pelo senhorio com fundamento na necessidade de habitação dos seus descendentes em 1.º grau, no n.º 2 devia ser lido em consonância com a alteração no n.º 1 do artigo 69.º - as necessidades de habitação própria e da família seriam, então, as necessidades do filho do senhorio e da sua respetiva família. Não obstante, esta interpretação não foi unânime, tendo suscitado muitas dúvidas quanto à sua aplicação. Mais, houve uma corrente doutrinária que acreditava que este n.º 2 do artigo 71.º do RAU era inconstitucional, porquanto violava o disposto nos artigos 62.º e 65.º da Constituição da República.

O Tribunal da Relação de Lisboa defendeu, no Acórdão proferido a 13 de outubro de 1994⁵², que “*o n.º 2 do artigo 71.º do RAU é procurar o possível equilíbrio no domínio de um natural conflito de interesses entre o senhorio e o inquilino, que em nada afeta o direito de propriedade do auto, mas que regula esse seu direito em termos de não serem afetadas a segurança e a paz social, indispensáveis a uma sociedade civilizada. Nenhuma*

⁵⁰ Assim, a alínea b) do artigo 71.º passa a ter a seguinte redação “*Não ter, há mais de um ano, nas áreas das comarcas de Lisboa ou Porto e suas limítrofes ou na respetiva localidade quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau*”.

⁵¹ Artigo 71.º

1. (...)

2. *O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo às necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há menos tempo*”.

⁵² In www.dgsi.pt;

inconstitucionalidade se vislumbra. Por sua vez, o artigo 65.º da Constituição estabelece o direito a habitação para todos e aquilo que incube ao Estado para assegurar esse direito.

Sendo assim, como afirma Pires de Lima e Antunes Varela (in Código Civil Anotado II, p. 572) “o interesse social que está na base da renovação obrigatória do contrato – a necessidade de habitação – tanto se satisfaz, entregando a casa ao senhorio se não tiver outra, como ao inquilino”. Todavia, sob pena de serem afetados valores importantes, do ponto de vista individual e social (a segurança e a paz social aludidas), a regulamentação dos conflitos que necessariamente podem surgir, quando a lei retira a casa ao inquilino para a entregar ao senhorio ou a o filho deste, tem de ser rigorosamente estabelecida, como é o caso do artigo 71.º, n.º 2 do RAU. Por isto, este preceito e a interpretação que dele é feita, nada têm de inconstitucional, antes traduzindo o exato cumprimento das diretrizes determinadas, nesse domínio, no próprio texto constitucional”⁵³

Posteriormente, sobre este mesmo tema, veio o Tribunal Constitucional no Acórdão 4/96 proferido a 16 de Janeiro de 2016⁵⁴ no sentido de “o artigo 62.º, n.º 1 da lei fundamental não protege de forma absoluta e ilimitada tal direito de propriedade, que é um direito fundamental de natureza económica. (...) simplesmente, no que toca à denúncia do contrato de arrendamento para habitação do senhorio ou de descendentes de 1.º grau, a lei resolve uma situação de colisão ou conflito de pretensões quanto ao exercício no direito a habitação a favor do senhorio. Como se escreveu no Acórdão n.º 131/92 “em face desse conflito, a lei atribui preferência ao direito de habitação sobre o prédio urbano [ao proprietário]” direito este garantido pelo artigo 62.º, n.º 1 da Constituição, sobre o direito à habitação do inquilino – o qual se baseia no contrato de arrendamento urbano, que é obrigatoriamente renovável nos termos da lei. Não é constitucionalmente aceitável que o senhorio tenha um direito de denúncia ad nutum e em todos os casos do arrendamento vinculístico por si celebrado. Para denunciar o contrato de arrendamento para o senhorio ou o seu agregado familiar habitarem no imóvel locado, o mesmo senhorio tem de demonstrar o preenchimento dos requisitos previstos na lei, nomeadamente a necessidade desse espaço habitacional (...) a norma impugnada visa, por seu turno, estabelecer um critério objetivo e não arbitrário para determinar qual dos arrendamentos, em igualdade de circunstâncias (nomeadamente quanto à aptidão do locado para satisfazer as necessidades habitacionais do senhorio ou do seu agregado

⁵³ In Diário da República – II Série – n.º 101 – 30-4-1996, p. 5801;

⁵⁴ In Diário da República – II Série – n.º 101 – 30-4-1996, p. 5802;

familiar), deve cessar. Não há qualquer vício de inconstitucionalidade relativamente a tal solução, pois o critério escolhido é objetivo e não discriminatório.”

Tal como no Código Civil, também na vigência do RAU quando o senhorio tivesse denunciado o contrato de arrendamento urbano⁵⁵ encontrava-se obrigado a indemnizar o arrendatário pela desocupação do prédio através de uma indemnização de valor correspondente a dois anos e meio de renda, contabilizados à data do despejo (artigo 72.º RAU).

Do mesmo modo, a lei previa uma dupla indemnização ao arrendatário no caso de o senhorio não ter dado o devido uso ao prédio arrendado.: dispunha o artigo 72.º que se o senhorio demorasse mais de 60 dias a habitar o prédio (após o despejo), se o tivesse devoluto durante mais de um ano sem causa justificativa, se não habitasse no prédio durante três anos ou se não o tivesse dado início à obra no arrendado, estaria não só obrigado a indemnizar o arrendatário (indemnização correspondente a dois anos de renda) como ainda a lei possibilitava ao arrendatário que voltasse a ocupar o prédio. Estas consequências eram devidas cumulativamente com a indemnização prevista no n.º 1 do artigo 72.º (indemnização devida pela desocupação do locado).⁵⁶

A posição do arrendatário relativamente à denúncia do contrato de arrendamento urbano sofreu uma alteração. Como vimos, no Código Civil não era feita qualquer referência à denúncia do contrato pelo arrendatário, pelo que foi considerado que este podia denunciar o contrato nos termos gerais. A única alteração que o RAU trouxe neste campo, foi passar a prever expressamente, no artigo 68.º, que o arrendatário podia denunciar o contrato nos termos gerais do artigo 1055.º do CC.⁵⁷

Este artigo, regulando a denúncia pelo inquilino, limitava-se a estabelecer os prazos de antecedência mínima que o inquilino teria de respeitar. Daqui retira-se que, ao contrário da denúncia pelo senhorio, a denúncia pelo inquilino era livre, tendo apenas de serem

⁵⁵ Neste caso não se faz distinção entre a denúncia por necessidade de habitação do senhorio ou do seu descendente em 1.º grau ou denúncia por ampliação ou construção do arrendado.

⁵⁶ As soluções previstas no artigo 72.º - a indemnização pela desocupação do locado e a indemnização em caso de o senhorio não dar ao locado o fim devido pela denúncia – são soluções que, ainda hoje, vigoram. Tanto na reforma de 2006 como na reforma de 2012 se manteve estas indemnizações ao arrendatário, sendo certo que foram normas que acabaram por sofrer as usuais alterações temporais.

⁵⁷ Cumpre lembrar que o RAU apenas descodificou e revogou os artigos referentes ao arrendamento urbano. Ora, o artigo 1055.º do Código Civil encontrava-se inserido no âmbito da cessação do contrato de locação, razão pela qual o RAU remete o regime da denúncia pelo arrendatário para o Código Civil – parte que não foi revogada pelo DL 321-B/90.

respeitados os prazos de antecedência mínima que a lei estabelecia: seis, dois ou um mês dependendo se o contrato de arrendamento vigorasse, respetivamente, há seis ou mais anos, um a seis anos ou 3 meses a um ano. No caso de o contrato vigorar há menos de três meses, a antecedência teria de ser correspondente a 1/3 do prazo efetivo do contrato.⁵⁸

3.3.1 Regime de denúncia do contrato de arrendamento urbano para habitação

Os preceitos referentes à cessação do contrato de arrendamento urbano sofrem algumas limitações quando entramos no âmbito do arrendamento urbano com fim habitacional previstos pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90 de 15 de outubro.

Efetivamente, a cessação do contrato de arrendamento urbano para habitação encontra-se estabelecida numa secção à parte e é um regime que tem por base a distinção entre contratos de duração limitada e contratos sem duração limitada.⁵⁹

Foi no âmbito do RAU que o legislador criou os contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais com duração limitada – ou seja, celebrados por prazo certo. Dispunha o artigo 98.º do RAU que senhorio e inquilino podiam estabelecer prazo efetivo para o contrato (desde que fosse reduzido a escrito), sendo certo que tal prazo não podia ser inferior a cinco anos.⁶⁰

O artigo 100.º do diploma em estudo estabelece o regime da renovação automática, denúncia e revogação do contrato de arrendamento urbano para habitação. Este preceito tem vários pontos que requerem a nossa atenção.

⁵⁸ Cabe referir que ainda nos dias de hoje a denúncia pelo arrendatário segue este regime. As reformas de 2006 e 2012 não alteraram, por ali além, o regime da denúncia pelo arrendatário, mantendo-se esta livre e podendo ser realizada quando ao arrendatário lhe aprouver, bastando-lhe cumprir os prazos de antecedência estabelecidos pela lei. Também em determinados contratos de arrendamento urbano, a denúncia por parte do senhorio segue este caminho. Nos contratos de arrendamento urbano para habitação com prazo certo, o senhorio privilegia de um regime de denúncia quase livre, tendo, de todo o modo, de cumprir os prazos de antecedência que a lei estabelece, em conformidade com o inquilino. A diferença entre os regimes do senhorio e do arrendatário reside nos próprios prazos: os prazos de antecedência do arrendatário são mais curtos do que os prazos que o senhorio está obrigado a cumprir.

⁵⁹ Sucede que, a secção para a cessação dos contratos de arrendamento urbano para habitação apenas rege, especificamente, para os contratos celebrados com duração limitada. Perante isto, partimos do pressuposto que a cessação dos contratos de arrendamento urbano para habitação celebrados sem duração limitada reger-se-ão pelo regime geral de cessação dos contratos de arrendamento urbano. De facto, se não existe um regime especial para este tipo de contratos, teremos de encontrar a solução no regime geral.

⁶⁰ A lei não refere o que aconteceria se o contrato fosse celebrado por um prazo inferior a cinco anos. Não sabemos se se considerava que o contrato fora celebrado pelo prazo de cinco anos ou se, por ter sido celebrado por um prazo inferior ao disposto na lei, se passava a considerar um contrato celebrado sem duração limitada.

Assim, e em primeiro lugar, cumpre esclarecer que o significado da expressão *revogação* utilizada neste preceito não corresponde ao seu verdadeiro significado, ao significado que lhe damos atualmente. A utilização desta palavra fora do seu verdadeiro sentido vai de encontro à própria palavra *denúncia* que se encontra igualmente utilizada num sentido menos correto. Na verdade, onde se lê *denúncia* ao longo do artigo, dever-se-ia ler *oposição à renovação*; do mesmo modo, onde se lê *revogação* devíamos ler *denúncia*. Como explicam António Menezes Cordeiro e Francisco Castro Fraga, este artigo 100.º “*vem declarar a possibilidade de denúncia do contrato de arrendamento do inquilino em duas situações: para o termo do prazo (denúncia normal, que, aliás, lhe seria sempre facultada pelas regras gerais) e para o decurso do prazo (denúncia antecipada a que o legislador impropriamente chama revogação, termo reservado para a cessação do contrato por acordo das partes – artigo 62.*”⁶¹

Em segundo lugar, conclui-se que esta norma engloba num só bolo as figuras da denúncia (no sentido de oposição à renovação) tanto pelo senhorio como pelo arrendatário e, ainda, a revogação (no sentido simples de denuncia antecipada)⁶² pelo arrendatário – nunca pelo senhorio.

Assim, o n.º 1 estabelece que os contratos de duração limitada renovam-se, automaticamente, no fim do seu prazo, por períodos mínimos de três anos. Esta renovação só opera se o contrato não tiver sido denunciado por qualquer uma das partes. Por sua vez, a denúncia pode ser efetuada nos termos dos números seguintes: o senhorio pode denunciar o contrato (ou seja, opor-se à sua renovação) com uma antecedência não inferior a um ano do fim do prazo de contrato ou da sua renovação e, deverá fazê-lo através de notificação judicial avulsa.

O legislador nada estabeleceu relativamente às consequências da inobservância do prazo de antecedência pelo senhorio. Parece-nos lógico que, não tendo cumprido o prazo de antecedência para a denúncia, o contrato renovar-se-á pelo período de três anos (ou por outro estipulado pelas partes – n.º 1 do artigo 98.º) e só poderá ser, efetivamente, denunciado no fim desse prazo.

⁶¹ Menezes Cordeiro, António e Castro Fraga, Francisco, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado*, Almedina, 1990, pág. 141;

⁶² Fala-se de denúncia antecipada no âmbito dos contratos de duração limitada e, em contraposição à chamada oposição à renovação. Antecipada porque, num contrato que foi celebrado por um prazo certo, a denúncia que irá por termo ao contrato irá antecipar a cessação do contrato por simples decurso do prazo. Ao invés, a oposição à renovação deixa o contrato vigorar até ao fim do prazo celebrado, não deixando, simplesmente, que este se renove por novo prazo.

Disponha ainda o n.º 3 do artigo 100.º, que o senhorio que se opusesse à renovação do contrato nos termos ora indicados não seria obrigado a indemnizar o inquilino pela cessação do contrato. Tal solução parece-nos uma solução ponderada: nos casos em que o contrato, por vontade das partes, é celebrado com um prazo certo, o senhorio não pode ser prejudicado por pôr fim ao contrato no decurso do prazo para o qual foi celebrado.

Quanto ao arrendatário, tal como escrevem António Menezes Cordeiro e Francisco Castro Fraga no comentário ao artigo 100.º, constante da obra *supra* citada, ao invés do senhorio⁶³, aquele podia denunciar o contrato em duas situações distintas: podia manifestar a sua oposição à renovação do contrato (1.ª parte do n.º 4 do artigo 100.º) desde que esta oposição fosse manifestada com uma antecedência mínima de 90 dias, ou podia denunciar o contrato (ou revogá-lo, nas palavras da lei) antecipadamente, a todo o tempo (2.ª parte do n.º 4 do artigo 100.º).

Com efeito, tal como é referido no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido 03 de março de 2011⁶⁴ *“A posição do inquilino relativamente à “destruição” do contrato continua a ser mais fortemente tutelada do que a do senhorio, pois que, em paralelo com possibilidade de “denunciar” o contrato para impedir a sua renovação automática, é-lhe aberta também a possibilidade de, a qualquer momento, discricionariamente, e mediante uma simples comunicação escrita a enviar ao senhorio, “revogar” o contrato, bastando, como na “denúncia”, que o faça com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que pretende que a mesma opere os seus efeitos.”*

Por fim, cabe fazer uma breve referência às limitações ao direito de denúncia previstas no RAU que se encontram estipuladas na subsecção III da secção VI do capítulo II. À semelhança das restantes matérias reguladas no RAU, também a subsecção referente às limitações ao direito de denúncia não é mais do que uma compilação das soluções que se alcançaram ao longo dos últimos anos.

Assim, temos os artigos 107.º e 109.º que preveem três situações diferentes as quais proíbem o senhorio de denunciar o contrato de arrendamento urbano para habitação. No

⁶³ A este, o artigo 100.º, apenas dá a possibilidade de se opor à renovação do contrato. Quanto à denúncia do contrato, o senhorio só o pode denunciar nos termos previstos da lei (artigo 68.º e seguintes). Assim sendo, esta denúncia não se aplica só à denúncia para contratos de duração indeterminada, como também para a denúncia pelo senhorio nos contratos com duração limitada.

⁶⁴ In www.dgsi.pt;

entanto, tais preceitos não são uma inovação do RAU mas apenas uma transposição da Lei n.º 55/79 de 15 de Setembro, não tendo trazido grandes inovações.

As duas primeiras limitações ao direito da denúncia do senhorio inserem-se no âmbito da denúncia por necessidade de habitação (própria ou do senhorio) e encontram-se reguladas no artigo 107.º, nas alíneas a) e b).⁶⁵

A alínea a) estabelece que o senhorio não poderá exercer o seu direito de denúncia se, à data que o contrato cessar os seus efeitos, “*o arrendatário tiver mais de 65 ou mais anos de idade ou, independentemente desta, se encontre na reforma por invalidez absoluta ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho*”.

No âmbito desta alínea houve quem questionasse se esta limitação referente à incapacidade seria apenas para o arrendatário ou se se estende ao seu cônjuge. A lei não parecia deixar espaço para dúvidas no que toca à sua não extensível ao seu parceiro; no entanto, como se refere no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido a 27 de fevereiro de 2007⁶⁶ “*a relevância da habitação como direito fundamental suscita, ainda assim, que se proceda a maior indagação sobre a matéria. (...) A limitação ao exercício do direito de denúncia, por parte do senhorio, consubstanciada no facto do arrendatário padecer de incapacidade total para o trabalho constitui uma **condição de exercitabilidade desse mesmo direito de denúncia do contrato de arrendamento por banda do senhorio que invoca necessidade do locado para sua própria habitação. (...)***

À partida, o que se pretende ao fixar este limite à denúncia do arrendamento, tanto na reforma por invalidez, como na situação de incapacidade total para o trabalho, é que o arrendatário não veja o seu direito à habitação prejudicado em razão da sua impossibilidade para angariar meios económicos. (...) No geral, o legislador teve em mente motivos de solidariedade social, compreensíveis, que obrigam a um esforço repartido pelos senhorios, a benefício do inquilino, mais carecido, em saúde e (ou) meios materiais de ganho. E no caso do cônjuge do arrendatário se encontrar em tal situação particularmente grave de incapacidade total para o trabalho?” O presente Acórdão acaba por concluir que esta limitação não se pode estender ao cônjuge do arrendatário, porquanto “*a constitucionalidade de tal regime, conforme previsto nos diplomas legais supra referidos é inquestionável, tanto na vertente do direito do senhorio, como perspetivando os limites ao respetivo exercício, conforme ampla jurisprudência do*

⁶⁵ O artigo 107.º do RAU corresponde, sem grandes alterações, ao artigo 2.º da Lei 55/76;

⁶⁶ In www.dgsi.pt;

*Tribunal Constitucional o vêm corroborando. Não acode violação de princípio constitucional da igualdade –artº13 da CRP, ao distinguir-se aquilo que por opção legislativa foi tratado de diferente maneira. Isto é, querendo o legislador limitar o senhorio no exercício da denúncia, comparando a situação de necessidade daquele e do direito de propriedade que se sobrepõe ao direito de locação, estabeleceu, com clareza, as circunstâncias em que essa faculdade deve recuar, à luz dos interesses da pessoa do arrendatário, pois que, afinal foi com ele que contratou, independentemente do seu estado civil, contrato que, ademais, não carece da intervenção do cônjuge, em caso de ser casado. (...) isto é, **o legislador quis distinguir, a idade, a invalidez e a incapacidade, mas por referência à pessoa do arrendatário, como limites ao exercício da denúncia. (...) e por isso não pode extrair-se do preceito, senão o sentido de considerar que a situação de incapacidade total para o trabalho impeditiva da denúncia do arrendamento, apenas ocorre caso se verifique na pessoa do arrendatário.**”*

Já a alínea b) do mesmo artigo estabelece que o senhorio não poderá exercer o seu direito de denúncia quando o inquilino se mantiver no imóvel há 30 anos ou mais nessa mesma qualidade de inquilino.⁶⁷

As limitações estabelecidas nestas normas foram consideradas, pela maioria da doutrina, como sendo justas e fundamentadas. Assim o retrata Aragão Seia⁶⁸ quando defende que tais limitações têm como fundamento, por um lado, a própria situação do inquilino (a idade ou incapacidade física) e por outro, a injustiça que seria obrigá-lo a sair do sítio onde criou raízes e onde habitou nos últimos 20 anos da sua vida. Para este autor, seria uma frustração da expectativa adquirida pelo inquilino de envelhecer no imóvel, onde criou a sua vida.

Mais acrescenta este autor que a limitação que o senhorio sofre não se trata de uma violação do princípio de igualdade, porquanto “*constitucionalmente, não se proibem situações diferentes, mas quando a desigualdade for arbitrária. As diferenciações de tratamento só são constitucionalmente legítimas quando forem materialmente fundadas, ou seja, quando forem razoáveis ou racionais.*” E continua “*ora, no caso, como se viu, embora tratando-se de situações jurídicas distintas, a diferenciação de tratamento não é*

⁶⁷ Atente-se ao n.º 2 do artigo 107.º do RAU quando estabelece que considera-se como tendo a qualidade de arrendatário aquele a quem tiver sido transmitida por partilha subsequente a divórcio ou por morte.

⁶⁸ Aragão Seia, Jorge Alberto, *Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 3.ª Edição, Almedina, 1997, pág. 482;

produto do arbítrio do julgador, antes tendo um fundamento material, pelo que não há qualquer violação do enunciado princípio da igualdade. Trata-se diferentemente o que é essencialmente diferente.”⁶⁹

Nesta senda foi decidido pelo Tribunal Constitucional no Acórdão n.º 425/87 de 4 de Novembro de 1987⁷⁰ a alínea b) do artigo 2.º da Lei n.º 55/79 (que corresponde à alínea b) do artigo 107.º do RAU) não enferma de qualquer inconstitucionalidade, sendo uma norma perfeitamente justa e equilibrada, justificada por razões de segurança e justiça social.

Não obstante estas limitações ao direito do senhorio, o legislador decidiu transpor a derrogação a estas limitações, que já se encontrava estipulada no artigo 3.º da Lei n.º 55/79. Conforme este artigo, transposto para o artigo 108.º do RAU, as limitações à denúncia não se aplicavam quando o senhorio fosse emigrante há, pelo menos, dez anos e quisesse retornar ao seu país. Neste caso, e desde que fosse, à data da emigração, proprietário, comproprietário ou usufrutuário, o senhorio poderia denunciar o contrato de arrendamento urbano, independentemente da idade ou incapacidade física do inquilino, bem como do tempo a que este lá residia. No entanto, este direito tem um prazo de validade: apenas pode ser efetivado pelo senhorio dentro do ano em que este tenha retornado ao país.

No entanto, indo de encontro à *ratio legis* do regime da denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio, a jurisprudência foi atribuindo ao senhorio a obrigação de provar que tinha, efetivamente, necessidade de habitar naquele imóvel, por não ter casa própria que satisfizesse as suas (ou do seu agregado familiar) necessidades.⁷¹ Tal posição dos Tribunais deve-se à consideração de que, com esta exceção, o legislador não quis criar um regime especial para o senhorio. De facto, se na vigência do RAU não existia a denúncia injustificada – o senhorio só podia recorrer à denúncia do contrato com um dos fundamentos previstos na lei, os quais já vimos que tinham de ser reais e efetivos – não era aceite que este pudesse denunciar o contrato numa situação em que não necessitasse do imóvel.

⁶⁹ Aragão Seia, Jorge Alberto, *Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 3.ª Edição, Almedina, 1997, pág. 483;

⁷⁰ In www.dgsi.pt;

⁷¹ Neste sentido vide Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 7/7/1994, Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 27/10/1994 e Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 08/06/1993.

António Menezes Cordeiro e Francisco Castro Fraga, na anotação ao artigo 108.^{o72}, fazem ainda referência ao requisito do tempo de emigração: o facto de o preceito apenas permitir a esta denúncia a quem tiver estado emigrado, no mínimo 10 anos, pode levar a situação em que o senhorio prolongasse a sua estadia no estrangeiro, sem necessidade (ou pior, sem vontade), apenas para se assegurar que quando voltasse ao seu País, teria direito a voltar à sua casa.

Por fim, temos a terceira limitação ao direito de denúncia pelo senhorio, a qual não se trata verdadeiramente de uma limitação, mas sim de uma exclusão. O artigo 109.^o exclui a possibilidade de o senhorio denunciar o contrato por necessidade de habitação, tal como estipulado na alínea a) do artigo 69.^o RAU: quando aquela necessidade tiver sido intencionalmente criada pelo senhorio. Não parecia haver uma segunda via menos definitiva como, por exemplo, uma indemnização de quantia relevante ao inquilino por ter sido despejado, aplicável apenas nos casos em que se conseguisse provar que a necessidade intencionalmente criada acabara por ser uma necessidade real e efetiva, merecedora, apesar das circunstâncias, de proteção.

3.3.2 Decreto-lei n.º 329-B/2000 de 22 de Setembro – breve nota

O presente diploma entrou em vigor a 15 de outubro de 2000, tendo procedido a várias alterações significativas ao RAU.

Foram vários os artigos alterados. Não obstante, as alterações que nos interessam versam sobre os seguintes artigos 69.^o, 71.^o e 107.^o

Relativamente ao artigo 69.^o (que enumera os casos de denúncia do contrato pelo senhorio) o presente diploma não trouxe tanto uma inovação nos casos em que o senhorio pode denunciar o contrato, mas sim, uma reformulação do artigo anterior. Assim, o que costumava ser a alínea a) do artigo 69.^{o73} encontrava-se, à data, dividido em duas alíneas diferentes: a alínea a) permitia a denúncia quando o senhorio necessite do prédio para sua habitação ou dos seus descendentes em 1.^o grau; a alínea b) permitia a denúncia quando o senhorio necessite do prédio para nele construir a sua residência ou dos seus descendentes em 1.^o grau.

No entanto, o diploma ainda acrescentou uma situação nova em que o senhorio podia denunciar o contrato. A nova alínea d) permitia a denúncia pelo senhorio quando “o

⁷² Menezes Cordeiro, António e Castro Fraga, Francisco, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado*, Almedina, 1990, pág. 147;

⁷³ “(...) a) quando necessite do prédio para a sua habitação ou dos seus descendentes em 1.^o grau, ou para nele construir a sua residência”;

prédio esteja degradado e não se mostre aconselhável, sob o aspeto técnico ou económico, a respetiva beneficiação ou reparação e esteja aprovado pela câmara municipal o respetivo projeto de arquitetura”.

Esta inovação nas causas de denúncia do contrato pelo senhorio vigorou, em termos semelhantes, até aos dias de hoje, com iremos ver adiante.

Já o artigo 71.º (denúncia para habitação) sofreu uma alteração no sentido de ir ao encontro daquilo que já era, de um modo geral, aplicado pela jurisprudência e doutrina. Foi apenas acrescentado um n.º 3 que dispunha que o direito de denúncia por necessidade de habitação do descendente está sujeito à verificação dos requisitos das alíneas a) e b) para o descendente e o senhorio, respetivamente.

Esta é, igualmente, uma inovação que vigorou até aos dias de hoje: foi uma inovação do Decreto-Lei n.º 329-B/2000 de 22 de Setembro que acabou por ser incluída nas reformas de 2006 e 2012.

Por último, quanto ao artigo 107.º, que como vimos estabelece as situações em que ao senhorio é vedado denunciar o contrato, sofreu duas grandes alterações, as quais, a nosso ver, foram de grande importância, apesar de terem motivos diferentes.

A primeira alteração verificou-se na alínea a) do n.º 1: o legislador veio esclarecer que se considerava *totalmente incapaz para o trabalho* o inquilino que fosse portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços. Foi uma importante alteração de carácter social que veio esclarecer situações que pudessem ser dúbias, apoiando quem, efetiva e realmente, necessitasse de apoio.

A segunda alteração verificou-se na alínea b) do n.º 1: com a entrada em vigor do RAU o prazo desta norma elevava-se para 30 anos. No entanto, após críticas de vários géneros, esta norma foi declarada inconstitucional pelo Acórdão do Tribunal de Justiça 97/2000 de 17 de março. Tal decisão foi motivada pela acusação de que o Governo da altura não teria tido competência para legislar sobre o assunto, porquanto o alargamento do prazo de 20 para 30 anos foi considerado, pelo Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 70/99 uma “*solução anómala, socialmente imprestável ou promotora de um claro desequilíbrio ou de uma injusta composição de interesses em causa*”.

Do mesmo modo, o Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 311/93⁷⁴, citado no próprio acórdão que decidiu pela inconstitucionalidade do preceito, considerou que “*a autorização comporta o entendimento de que o Governo ficou credenciado para eliminar*

⁷⁴ In www.dgsi.pt;

as regras que, visando embora a defesa do arrendatário, no entanto, se revelaram socialmente imprestáveis, designadamente porque se subvertiam princípios basilares do ordenamento jurídico ou tratavam desigualmente os contraentes, sem que para tanto houvesse fundamento”.

Como consequência, o DL 329-B/2000 de 15 de Outubro reformulou a alínea em causa⁷⁵, passando a prever as situações em que havia direitos a proteger adquiridos por lei anterior – ou seja, passou a prever que o senhorio não podia denunciar o contrato quando o inquilino se mantivesse no imóvel há 30 anos ou, por prazo mais curto que estivesse previsto em lei anterior e, ainda, que tivesse decorrido na vigência desta lei.

Tal diploma, poderá ter sido aquele que teve uma maior relevância para o regime de arrendamento urbano atual, tendo procedido a alterações que, muitas delas, foram transpostas para a legislação vigente na presente data.

⁷⁵ Na sua redação original podia-se ler: *b) Manter-se o arrendatário no local arrendando há 30 ou mais anos, nessa qualidade.*

4. Arrendamento Urbano para Habitação: distinção entre a Reforma de 2006 e a Reforma de 2012

A Reforma de 2006 sofrida na área do arrendamento urbano foi de enorme importância, tendo procedido a grandes alterações no seio das relações entre senhorio e inquilino.

Efetivamente, foi a reforma de 2006 que abriu caminho para uma maior autonomia do senhorio na relação com o inquilino, passando aquele a ter a possibilidade de fazer cessar o contrato. Tal como referido no Acórdão do Tribunal da Relação proferido a 12 de abril de 2016⁷⁶ *“De acordo com o estatuído no NRAU, qualquer que seja a modalidade de arrendamento (habitacional ou para fins não habitacionais) e o respetivo tipo de duração (com prazo certo ou com prazo indeterminado) o locador passa, também, a gozar do direito de se opor à renovação ou de denunciar, livremente, o contrato. Eliminou-se do monopólio da oposição à renovação, por parte do inquilino, que se traduzia para o senhorio no regime da prorrogação forçada do vínculo contratual (regra da renovação ou prorrogação obrigatória do contrato de arrendamento).”*

Já a Lei de 2012 vai nesse mesmo sentido, acabando por facilitar, ainda mais, ao senhorio a denúncia no âmbito do contrato de arrendamento urbano.

No entanto, esta abertura dá-se, essencialmente, no âmbito da denúncia injustificada por parte do senhorio, ao diminuir substancialmente o prazo de antecedência prévia.

4.1. Duração

Para os contratos de arrendamento urbano para habitação, na Lei n.º 6/2006, o legislador escolheu como critério principal de diferenciação o critério da duração, tendo passado, sem discussão, para a Lei n.º 31/2012. É este, então, o critério acolhido no Código Civil atual para classificar os diversos tipos de contrato de arrendamento urbano.

Assim, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1094.º, os contratos de arrendamento urbano para habitação passam a ter duas categorias⁷⁷: contratos celebrados com prazo certo e contratos celebrados com duração indeterminada.

⁷⁶ In www.dgsi.pt;

⁷⁷ Abandonando, assim, a divisão tradicional dos fins do contrato de arrendamento urbano, constante dos regimes legais até ao RAU. Tradicionalmente, os contratos de arrendamento urbano poderiam ter como fins a habitação, atividade comercial ou industrial, exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita do prédio.

No entanto, confrontando o disposto no n.º 2 do artigo em causa apura-se que, na verdade, existe uma terceira categoria: os contratos mistos (não sendo, no entanto uma categoria reconhecida pela lei – apenas construída pela doutrina). Nos termos desta norma, pode o contrato ser celebrado por prazo certo e, logo após a primeira renovação, passar para a categoria de duração indeterminada.

Na verdade, sempre será mais vantajoso estipular, à partida, se o contrato será celebrado com prazo certo ou com duração indeterminada, ao invés de entrar numa categoria mista, apenas por que a lei dá essa possibilidade.

É óbvio que, a ser uma possibilidade, só funciona nestes termos, na medida em que não seria possível que um contrato com duração indeterminada viesse a ser alterado, passando a vigorar com um prazo certo.

Relativamente aos contratos de duração indeterminada importa questionar, como o fazem os autores Soares Machado e Regina Santos Pereira⁷⁸ o interesse que os mesmos poderão ter, pondo em causa a necessidade da existência deste tipo de contratos, ressaltando dois pontos essenciais.

O primeiro prende-se com o facto de o contrato de arrendamento ser, por natureza, um contrato temporário. Não é que um contrato de duração indeterminada seja, obrigatoriamente, um contrato que irá vigorar até ao infinito. No entanto, não sendo, à partida, estipulado um prazo certo no fim do qual o contrato cessa, é possível que este acabe por durar mais do que o desejado. É verdade que ambas as partes o poderão denunciar⁷⁹, sendo essa denúncia o reconhecimento por parte do legislador que “*seria injustificado vincular inquebravelmente as partes por todo o tempo por que foi convencionalmente a relação contratual*”, admitindo “*em certos termos, a rutura unilateral do contrato de arrendamento urbano de duração indeterminada*”.⁸⁰

Essa denúncia será sempre mais complicada neste tipo de contratos, uma vez que poderá haver mais interesses a proteger: nos contratos com prazo certo, ambas as partes sabem

A Lei n.º 6/2006 acaba com estas divisões, passando o contrato de arrendamento urbano a ter um de dois fins: fim habitacional ou fim não habitacional – n.º 1 do artigo 1067.º. Estipulam, ainda, os n.ºs 2 e 3 da mesma norma que, quando nada for estipulado (situação que será rara, uma vez que a estipulação do fim do contrato faz parte do conteúdo necessário do mesmo) o contrato terá o fim que resultar da licença de utilização; em caso de não existir licença de utilização, o arrendamento poderá ter fim habitacional ou não habitacional consoante o local seja habitável ou não habitável, salvo, ressalva constante da última parte do n.º 3, “*quando outro destino lhe tiver vindo a ser dado*”

⁷⁸ Novo Regime do Arrendamento Urbano 2.ª Edição Revista e Aumentada

⁷⁹ Falamos de denúncia no seu sentido estrito e verdadeiro: estamos no âmbito de um contrato como duração indeterminada, o qual cessa através da denúncia e não da oposição à renovação.

⁸⁰ Manual de Arrendamento Urbano, Volume II, 4.ª Edição Atualizada, Almedina – Jorge Henriques da Cruz Pinto Furtado.

que, se não se opuserem em tempo à renovação do contrato, este cessará no final no prazo. Nos contratos de duração indeterminada isso não acontece, levando as partes a criar, ao longo dos anos, uma expectativa relativamente à própria situação: no arrendatário vai aumentando a expectativa de não vir a ser despejado, enquanto no senhorio aumenta a expectativa de não ficar sem o rendimento que aquele contrato representa.

Indo de encontro ao que os autores Soares Machado e Regina Santos Pereira defendem⁸¹, não vemos qual o interesse prático que estes contratos poderão ter, sendo certo que podem até levar a uma subversão da natureza do contrato de arrendamento: este é, por natureza, um contrato temporário, não sendo suposto que vigore indefinidamente no tempo.

Como segundo ponto, temos o facto de este tipo de contrato não trazer vantagem nenhuma às partes. Como iremos ver, o regime de denúncia⁸², principalmente no caso do senhorio, torna-se muito mais exigente em contratos de duração indeterminada em comparação com os contratos celebrados por prazo certo. De facto, a denúncia pelo senhorio nos contratos com duração indeterminada pode prejudicá-lo a longo prazo, através das diversas indemnizações estipuladas na lei.

Não obstante, a verdade é a que legislador manteve este tipo de contratos no nosso ordenamento jurídico, oferecendo às partes a possibilidade de escolherem entre a celebração de um contrato com prazo certo ou um contrato com duração indeterminada. Na sequência, o NRAU de 2006 passou a estipular, no n.º 3 do artigo 1094.º do CC que, no silêncio das partes, o contrato ter-se-ia como celebrado por duração indeterminada. Esta norma dava às partes a possibilidade de, aquando da celebração do contrato, não ser estipulado qual o tipo de contrato que estava em causa. Esta situação não nos parece a melhor, na medida em que seria benéfico para as partes estipular se o contrato é celebrado com prazo ou sem prazo e, preferencialmente, o prazo pelo qual o contrato foi celebrado.⁸³ É certo que nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei 160/2006⁸⁴ a estipulação de prazo passou a ser um elemento eventual, ao invés de necessário, tal como era considerado na vigência do RAU⁸⁵: “*o contrato de arrendamento urbano deve*

⁸¹ Soares Machado e Santos Pereira, Regina, *Arrendamento Urbano, Novo Regime do Arrendamento Urbano Comentado e Anotado*, 2.ª Edição Revista e Aumentada, Livraria Petrony, Pág. 151;

⁸² Denúncia aqui é usada no sentido lato de forma de cessação do contrato, e não no sentido estrito de ser a forma correta de fazer cessar os contratos de duração indeterminada.

⁸³ Tal como estipula o n.º 1 do artigo 1095.º: *o prazo deve constar de cláusula inserida no contrato*”.

⁸⁴ Decreto-lei que, atualmente, ainda se encontra em vigor;

⁸⁵ Não podemos deixar de referir que o prazo do contrato de arrendamento era considerado, na vigência do RAU, um elemento necessário e não um elemento eventual, tal como é considerado hoje. Não sabemos por que razão o legislador decidiu que este elemento devia passar a ser eventual e não necessário, sendo que, na verdade, tal alteração não tem qualquer sentido prático ou útil. É que, como vimos, a estipulação de

mencionar, quando aplicável (...) o prazo". Ou seja, o próprio decreto-lei, em conformidade com o disposto no Código Civil, ao estabelecer que o prazo do contrato de arrendamento passa a ser elemento eventual e não necessário, abre espaço para que os contratos possam ser celebrados nos termos do n.º 3 do artigo 1094.º do Código Civil em ambas as redações.

Assim, em caso de nada ser estipulado e durante a vigência da Lei n.º 6/2006, o contrato considerar-se-ia como celebrado por duração indeterminada.

A doutrina tanto criticou esta solução legal que uma das alterações da Lei n.º 31/2012 incidiu, precisamente, nesta norma. Assim, à luz da lei atual, o n.º 3 do artigo 1094.º do CC passou a determinar que, em caso de silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado *com prazo certo, pelo período de dois anos*. Estes contratos passam a estar sujeitos ao regime dos contratos celebrados com prazo certo e conseqüentemente ao regime da renovação automática e da oposição à renovação.⁸⁶

4.1.1 Contratos com prazo certo

Os contratos com prazo certo encontram-se estipulados, desde a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 até à presente data, nos artigos 1095.º a 1098.º do Código Civil.

A forma específica de cessação destes contratos é a oposição à renovação, que tanto pode ser efetuada pelo arrendatário como pelo senhorio.

O arrendatário continua a ser a parte com maior facilidade de denúncia, enquanto o senhorio, apesar de ter passado a ter uma maior liberdade com a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, continua com prazos de antecedência mínima de oposição à renovação consideravelmente longos. No entanto, uma das grandes alterações introduzidas pela Lei de 2006 foi, precisamente, a possibilidade de oposição à renovação pelo senhorio. Na vigência do RAU, o senhorio podia, no geral, denunciar o contrato nos termos do artigo 69.⁸⁷, o qual corresponde, com algumas alterações, ao atual artigo 1101.º do CC com a redação dada pela Lei n.º 31/2012. Já nas disposições especiais para os contratos de

prazo num contrato de arrendamento urbano é tão importante que até para a lei passou a ser o critério principal de diferenciação entre os tipos de contratos.

⁸⁶ O n.º 1 do artigo 1096.º estipula que só não há renovação automática quando for estipulado o contrário. Assim, nos casos do n.º 3 do artigo 1094.º só não haverá renovação automática do contrato no final dos dois anos se for manifestada oposição à renovação nos termos legais, uma vez que, originalmente, as partes nada estipularam quanto ao tipo de contrato em questão.

⁸⁷ Este artigo possibilitava a denúncia pelo senhorio, apenas, em duas situações: quando o senhorio denunciava por necessidade de habitação própria ou de descendente ou, quando se propunha ampliar o prédio ou fazer novos edifícios;

arrendamento para habitação com duração limitada⁸⁸, deparamo-nos com os artigos 107.º a 109.º os quais limitam e, até excluem, o direito de denúncia pelo senhorio.

A grande novidade que a reforma de 2006 trouxe foi este alargamento de direitos do senhorio, que se traduziu numa maior facilidade em fazer cessar o contrato de arrendamento celebrado com prazo certo.

Apesar de este ter sido um passo importante este regime foi, novamente, alterado aquando da reforma de 2012. No entanto, é verdade que, aquando desta última reforma, o legislador aparentava já ter aberto caminho anteriormente, acabando por facilitar estas alterações.

Passemos, então à análise do regime.

O regime dos contratos com prazo certo inicia-se com o artigo 1095.º do Código Civil. Na redação da Lei n.º 6/2006 os contratos com prazo certo não podiam ter uma duração inferior a cinco anos nem uma duração superior a 30 anos e, consideravam-se ampliados ou reduzidos a esse prazo, nos casos em que, por desconhecimento ou por lapso das partes, estas lhes atribuíam um prazo inferior ou superior. Neste sentido, explicava o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto proferido a 26 de Junho de 2017⁸⁹ que *“por força da natureza necessariamente temporária do contrato de arrendamento, não obstante a descaraterização desta feição por força do vinculismo imperante, a determinar a renovação automática e ilimitada do vínculo contratual, a celebração de um arrendamento para habitação de duração limitada exige o estabelecimento de um prazo para a duração efetiva desse arrendamento e que essa cláusula seja inserida no texto escrito do contrato assinado pelas partes.”*

Já com a reforma de 2012, os contratos celebrados com prazo certo deixaram de ter um prazo mínimo inferior determinado na lei. Não obstante, talvez para evitar continuar com os contratos de pretérito, continuam a não poder ser celebrados por mais de 30 anos.

Este prazo determinado pela lei não significa que, na verdade os contratos com prazo certo não possam durar mais de 30 anos - significa, apenas, que não podem ser celebrados por mais de 30 anos. Isto porque, à custa da renovação automática que, por força do disposto no artigo 1096.º, a lei impõe aos contratos celebrados com prazo certo, nada impede que, também este tipo de contratos, acabem por vigorar por mais de 30 anos.

⁸⁸ Os quais correspondem aos atuais, contratos com prazo certo em estudo;

⁸⁹ In www.dgsi.pt;

Chegando ao fim do prazo estipulado, se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação, o contrato renovar-se-á sucessivamente por novos períodos podendo, neste modo, resultar numa vigência do contrato superior a 30 anos.

A ideia para a imposição de um limite máximo é proteger, à partida, os contraentes: o facto de o contrato vigorar há mais de 30 anos por vontade das partes (imaginemos que nenhuma das partes tem motivos para o fazer cessar e acabam por deixar o contrato renovar-se automaticamente) é muito diferente da ideia da celebração de um contrato com prazo superior aos 30 anos ao qual as partes ficam sujeitas.

4.1.1.1 Renovação automática – Artigo 1096.º

O artigo referente à renovação automática não foi objeto de grandes alterações com a reforma de 2012. No entanto, apesar de as alterações linguísticas não terem sido significativas, a verdade é que o regime legal sofreu algumas importantes variações.

A renovação automática é uma figura específica para os contratos com prazo certo, porquanto apenas estes podem ser alvo de renovação automática: o contrato renova-se no termo do seu prazo.

Na vigência da Lei n.º 6/2006 a renovação automática nos contratos de arrendamento urbano para habitação celebrados com prazo certo era a regra, conforme disposto no n.º 1 do artigo 1096.º do CC⁹⁰ com a redação dada pela Lei 6/2006 de 27 de fevereiro.

De facto, esta renovação apenas não sucederia quando este tipo de contrato fosse celebrado para habitação *não permanente* ou para *fim especial transitório*. De resto, a renovação automática era... automática. Tanto assim era que a lei, ao contrário do regime atual, não punha sequer a hipótese de haver estipulação em contrário: estes contratos renovavam-se, obrigatória e automaticamente, no seu termo, a não ser que se tratasse de alguma das exceções *supra* referidas ou o arrendatário se opusesse àquela.

Ora, não havendo abertura da lei para que o senhorio pudesse opor-se a esta renovação automática, esta figura era, muitas vezes, referida pela doutrina como “*renovação forçada*”. Tal expressão realça a ausência, para o senhorio, de uma possibilidade em contrário: se celebrado com prazo certo e para fim habitacional (que não preenchesse as

⁹⁰ Artigo 1096.º - renovação automática

1. *Exceto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos.*

(...)

exceções da primeira parte desta norma), o contrato de arrendamento para habitação renovar-se-ia no final do seu termo, a não ser o arrendatário se opusesse à renovação.

Esta norma determinava que os contratos se renovavam por um prazo de três anos, a menos que as partes estipulassem outro prazo. Tratava-se, então, de um prazo supletivo: apenas se aplicava se as partes não estipulassem um outro.

Atualmente, esta norma, alterada pela Lei n.º 31/2012 de 14 agosto, já dispõe a renovação em outros termos.

Faça-se, desde logo, referência à expressão “*salvo estipulação em contrário*”. Podendo parecer pouco, a verdade é que esta frase altera o regime na sua totalidade: a renovação automática dos contratos celebrados com prazo certo deixa de ser uma renovação forçada, imposta pela lei às partes, passando a ser dada a possibilidade de estipulação que essa renovação não lhes convém. A renovação automática deixa de ser um evento certo para passar a ser eventual – apenas se concretiza no caso de as partes o quiserem.

Entrando em vigor, logo se pôs em questão a constitucionalidade desta regra, que, aos mais desatentos, continuava a impor a prorrogação forçada dos contratos. Sobre esta questão da constitucionalidade de tal norma, pronunciou-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido a 03 de novembro de 2016⁹¹ afirmando que “*E não existe qualquer violação de normas e princípios constitucionais. Ao celebrarem um contrato de duração limitada, renovável por um ano decorrido o prazo inicial, ao preverem em tal contrato que as renovações seriam por um ano caso nenhuma das partes se opusesse a tal renovação, foram as partes a estipular, por sua livre vontade, um dado regime contratual que permite a denúncia do contrato no termo do prazo impedindo nova renovação. Ou seja, no âmbito da liberdade contratual, as partes quiseram celebrar um contrato de duração limitada.*”

De tudo isto, podemos concluir que a Lei n.º 6/2006 previa, na verdade, a existência de apenas um tipo de contrato. Apesar do artigo 1094.º fazer uma diferenciação entre contratos celebrados com prazo certo dos contratos celebrados com duração indeterminada, a verdade é que sendo a renovação do contrato com prazo certo automática e imposta pela lei estes poderiam acabar por durar indefinidamente no tempo até que alguma das partes o denunciasse, tal como sucederia com os contratos celebrados por duração de indeterminada.

⁹¹ In www.dgsi.pt;

Não importava que as partes tivessem celebrado aquele contrato com um prazo certo, pois, na realidade, aquele renovar-se-ia forçosamente assim que terminasse o seu prazo, a menos que as partes se opusessem à sua renovação.

A verdade é que em ambos os tipos de contratos, a situação é a mesma: protelamento do contrato no tempo, até que uma das partes o denuncie.

Hoje em dia, através da Lei n.º 31/2012, tal não sucede, uma vez que este regime oferece a possibilidade de as partes acordarem que não haverá renovação automática do contrato, levando à cessação do contrato no seu termo, extinguindo-se e cessando todos os seus efeitos.

Já no caso de as partes não o terem estipulado, à luz do regime em vigor, o contrato renovar-se-á, levando ao tal protelamento no tempo do contrato de arrendamento. A diferença está, simplesmente, na possibilidade de as partes estipularem, à partida, que não querem a renovação automática do contrato.

Com a Lei 31/2012, de 14 de agosto foi, igualmente, alterado o prazo pelo qual o contrato se renova. A lei deixou de estipular o prazo supletivo de três anos, e os contratos passaram a renovar-se automaticamente por períodos de igual duração àqueles pelos quais foram contratados, se outro não for estipulado pelas partes. Assim, um contrato celebrado por seis anos tanto poderá renovar-se pelo prazo de seis anos, como poderá renovar-se por um outro prazo estipulado pelas partes (por exemplo, um ano).

O n.º 2 deste artigo, que estabelece que os contratos celebrados com um prazo inferior a 30 dias, não estão sujeitos a renovação automática, salvo, mais uma vez, estipulação em contrário das partes, trata-se de uma regra nova. Esta norma nova prende-se, diretamente, com a alteração sofrida no n.º 2 do artigo 1095.º trazida pela mesma lei: como os contratos de arrendamento para habitação deixaram de estar sujeitos a um prazo mínimo de cinco anos⁹², passou a ser possível celebrar contratos com durações mais curtas, incluindo, como afirma Menezes Leitão, “*um dia ou mesmo umas horas.*”

A estes contratos não se aplica o instituto da renovação automática (a não ser em caso de estipulação em contrário), uma vez que a lei presume que a razão pela qual foi estipulado um prazo tão curto é, efetivamente, não se protelar indefinidamente no tempo. Serão contratos propositadamente de curta duração, aos quais não fará sentido impor uma renovação.

⁹² Artigo 1095.º, n.º 2 do Código Civil com a redação dada pela Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro;

Note-se que estes contratos correspondem aos antigos contratos celebrados para habitação não permanente, da Lei n.º 6/2006. Assim, esta estipulação especial que encontramos no n.º 2 do artigo 1096.º do Código Civil com a redação dada Lei n.º 31/2012, não é mais do que a exceção existente no n.º 1 do mesmo artigo do CC com a redação dada pela Lei n.º 6/2006 prevê: não há renovação forçada nos contratos celebrados para habitação não permanente.

4.1.1.2. Cessação pelo Senhorio

A cessação pelo senhorio nos contratos de arrendamento urbano celebrados por prazo certo encontra-se prevista no artigo 1097.º do Código Civil, nas redações dadas pelas duas leis em estudo.

Na vigência da Lei n.º 6/2006 determinava esta norma que o senhorio se podia opor à renovação automática do contrato com uma antecedência mínima nunca inferior a um ano do termo do contrato.

O regime de oposição à renovação pelo senhorio, dado pela Lei n.º 6/2006, apesar de ter sido simplificado, não foi alterado do RAU para o NRAU 2006. No primeiro⁹³ o senhorio tinha a possibilidade de denunciar o contrato celebrado com prazo certo⁹⁴, desde que o fizesse com uma antecedência mínima de um ano.

Assim, a alteração verificada de um regime para o outro, prende-se com a forma da oposição à renovação. Na vigência do RAU, a denúncia pelo senhorio teria de ser efetuada através de notificação judicial avulsa requerida com um ano de antecedência sobre o termo do prazo ou da sua renovação. Já na vigência da Lei n.º 6/2006, o legislador pareceu achar desnecessária essa notificação, pelo que, esta oposição poderá ser efetuada através de mera comunicação, cujos termos estão previstos no n.º 1 do artigo 9.º do NRAU 2006. Nos termos desta norma, as comunicações relativas à cessação do contrato deverão ser efetuadas por escrito pelo declarante e remetido por carta registada. No entanto, apesar de ter deixado de ser a forma legal de cessação do contrato, nada impede que o senhorio recorra à notificação judicial avulsa.

⁹³ Artigo 100.º, n.º 2 do RAU: “A denúncia referida no número anterior [denúncia nos contratos de duração limitada] deve ser feita pelo senhorio mediante notificação judicial avulsa do inquilino, requerida com um ano de antecedência sobre o fim do prazo ou da sua renovação”.

⁹⁴ Relembramos que o legislador do RAU não fez distinção entre denúncia e oposição à renovação, sendo que, neste caso, a lei devia fazer referência à possibilidade de o senhorio se opor à renovação do contrato, ao invés de fazer referência à denúncia pelo senhorio, uma vez que a norma em causa se encontra no âmbito dos contratos com duração limitada e, não no âmbito dos contratos com duração ilimitada.

O facto de ter deixado de ser necessário o meio judicial para manifestação da oposição à renovação foi considerado uma alteração importante, aliviando não só o *tráfico* de ações pendentes em tribunal, como permitindo a agilização destes processos, facilitando, a ambas as partes, a cessação do contrato.

Quanto ao regime atual, o legislador decidiu alterar significativamente a situação do senhorio: o prazo de antecedência mínima deixou de ser um prazo único para todos os contratos, passando a estar diretamente ligado ao prazo de celebração ou renovação do contrato.

Nestes termos, determina o n.º 1 do artigo 1097.º do Código Civil com a redação dada pela Lei 31/2012, que o senhorio se poderá opor à renovação com o prazo mínimo de antecedência de oito, quatro ou dois meses no caso de o contrato ter sido celebrado ou ter sido estipulada uma renovação de, respetivamente, um prazo igual ou superior a seis anos, igual ou superior a um ano e inferior a seis anos e igual ou superior seis meses e inferior a um ano.⁹⁵

Por sua vez, a sua alínea d) deste artigo, dispõe que, no caso de o contrato ou a sua renovação tiverem sido celebrados por um prazo inferior a seis meses, o prazo mínimo de antecedência para a oposição à renovação pelo senhorio é de um terço desse prazo estipulado.

Ora, a mudança sofrida nesta norma é clara: uma vez que, nos termos do artigo 1095.º do CC com a redação atual, os contratos de arrendamento urbano para habitação deixaram de ter um prazo mínimo de duração⁹⁶, não faria sentido continuar a estabelecer um prazo único de antecedência mínima para oposição à renovação. Tal situação nem seria, sequer, compatível com a alteração sofrida no artigo 1095.º: imagine-se um contrato a ser celebrado pelo prazo de um ano e, o senhorio estar sujeito a um prazo de antecedência de um ano para se opor à renovação. Seria incompatível com o regime atual, e ainda destituído de qualquer sentido prático.

⁹⁵ *Artigo 1097.º - oposição à renovação deduzida pelo senhorio*

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

- a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;*
- b) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;*
- c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;*

(...)

⁹⁶ Ao invés do regime dado pela redação da Lei n.º 6/2006 que estipulava que os contratos de arrendamento urbano para habitação, não podiam ser celebrados por um prazo inferior a cinco anos.

De todo o modo, esta alteração é de saudar, tendo-se verificado, não só a redução dos prazos e antecedência a que o senhorio está sujeito, como se verificou uma adaptação à situação real do senhorio.

O n.º 2 do artigo em questão esclarece que a antecedência referida no n.º 1 relativamente ao prazo para o senhorio se opor à renovação *“reporta-se ao termo do prazo de duração inicial ou da sua renovação”*.

Relativamente a esta norma, para uma total compreensão do que está aqui em causa, é necessário referir que a alternatividade aqui estabelecida é literal – quando a lei refere que o prazo de oposição se reporta *ao termo do prazo de duração inicial estipulado pelas partes ou o prazo de renovação* (que pode ser igual à duração inicial do contrato ou não). O que significa, como explica Maria Olinda Garcia que, na verdade *“o prazo de pré-aviso que o senhorio deve respeitar deve observar relativamente ao termo do prazo inicial, pode não coincidir com o prazo que deve observar relativamente ao termo da renovação.”* Continua a autora dando o seguinte exemplo: *“Se as partes convencionaram, por exemplo, que o contrato teria a duração inicial de 6 anos e se renovaria por períodos sucessivos de um ano, o senhorio que pretenda opor-se à renovação inicial do contrato deverá comunicar esse propósito ao arrendatário com 240 dias de antecedência (relativamente ao termo do contrato). Mas se o contrato se renovar (pelo prazo de 1 ano) e o senhorio não desejar a segunda renovação, já só terá de observar o pré-aviso de 120 dias”*.⁹⁷

Conclui-se, então, que o prazo de antecedência a respeitar dependerá ou do prazo pelo qual o contrato foi celebrado ou do prazo da renovação do contrato. No entanto, este prazo de antecedência apenas estará dependente do prazo de renovação do contrato se este for diferente do prazo de duração inicial e caso já tenha havido uma ou mais renovações do contrato. Caso tais situações não se tenham verificado, o prazo de antecedência a ter em conta será o prazo de duração inicial do contrato.

Quanto à forma da oposição à renovação, verifica-se que esta não foi alterada pela Lei n.º 31/2012: continua a não ser obrigatória a notificação judicial avulsa, bastando para o efeito a comunicação ao arrendatário remetida por carta com aviso de receção, nos termos do n.º 1 do artigo 9.º do NRAU de 2006 com a redação dada Lei n.º 31/2012 de 14 de

⁹⁷ Maria Olinda Garcia *in* Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei n.º 31/2013), 3.ª Edição, Coimbra Editora, pag.52;

agosto. Para produzir o efeito pretendido, a carta deverá ser remetida respeitando o prazo de antecedência mínima para a cessação do contrato. O senhorio⁹⁸ deverá ter em atenção o termo do contrato, e remeter a carta dentro do prazo de antecedência mínima para oposição.

4.1.1.3 Cessação pelo Arrendatário

A cessação pelo arrendatário encontra-se estipulada no artigo 1098.º do Código Civil, desde a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006.

O regime de cessação do contrato pelo arrendatário foi sempre mais indulgente do que o regime de cessação pelo senhorio. De facto, o arrendatário não só está sujeito a prazos de antecedência mais curtos, como também lhe são oferecidas mais possibilidades de se desvincular do contrato. Parece ter sido dado um maior cuidado ao arrendatário, sendo este cuidado apoiado pela maioria da doutrina e jurisprudência, tendo por base o pressuposto que o arrendatário é a parte mais fraca da relação arrendatária.

A própria lei distingue muito bem a posição entre arrendatário e senhorio. Os direitos dados ao arrendatário, nem sempre se estendem ao senhorio por este estar, por natureza, numa posição mais favorável. Aliás, parece-nos que o regime de cessação de um contrato de arrendamento urbano celebrado por prazo certo pelo arrendatário é um regime bem compadecido com a posição de inquilino. Por ser considerada a parte mais fraca, o legislador oferece-lhe duas formas de desvinculação deste tipo de contrato: a oposição à renovação do contrato (modalidade específica para cessação destes contratos), e ainda, em determinados casos, a denúncia deste tipo de contratos.

Assim, enquanto ao senhorio é, apenas, dada a possibilidade de se opor à renovação do contrato celebrado com prazo certo (direito existente, apenas, a partir de 2006), já ao arrendatário, não só é dada a possibilidade de se opor à renovação do contrato, como, ainda, lhe é dada a possibilidade de o denunciar, antecipando a extinção do mesmo. E mais, no regime atual, como iremos ver, é ainda dada a possibilidade de o arrendatário denunciar o contrato após o senhorio se ter oposto à renovação nos termos legais.

4.1.1.3.1 Oposição à renovação

Ao arrendatário é dada a possibilidade de se opor à renovação do contrato, em termos semelhantes aos do senhorio, mas com uma maior abertura.

⁹⁸ Ou o arrendatário, uma vez que também a ele este regime se aplica.

Já na vigência da Lei n.º 6/2006 o regime de oposição à renovação por parte do arrendatário assemelhava-se ao do senhorio: também para o arrendatário o prazo mínimo de antecedência para se opor à renovação era único. Assim, dispunha o n.º 1 do artigo 1098.º do CC com a redação dada pela Lei n.º 6/2006, que o arrendatário se podia opor à renovação do contrato através de comunicação ao senhorio, por carta registada, com uma antecedência nunca inferior a quatro meses.⁹⁹

As alterações que a Lei n.º 31/2012 trouxe a este artigo, foram muito semelhantes àquelas que a mesma lei trouxe ao regime da oposição à renovação pelo senhorio, deixando de estar sujeito a um prazo único, para passar a estar sujeito a diferentes prazos de antecedência.

Assim, atualmente, o arrendatário pode impedir a renovação do contrato através de uma comunicação ao senhorio com uma antecedência nunca inferior a quatro, três ou dois meses se o contrato ou a renovação do mesmo, tiverem sido celebrados, respetivamente, por um prazo igual ou superior a seis anos, igual ou superior a um ano e inferior a seis anos, ou igual ou superior a seis meses e inferior a um ano¹⁰⁰.

Para além de prazos mais curtos, não se vislumbra diferenças entre o regime de oposição à renovação pelo arrendatário ou pelo senhorio. Se o objetivo da estipulação de prazos mais curtos é o de proteger o arrendatário, através de uma mais fácil desvinculação, não se vislumbra qual a razão para que o senhorio esteja sujeito a prazos tão mais longos de antecedência, na medida em que esses prazos mais longos não oferecem, necessariamente, uma maior proteção do arrendatário, limitando-se a prejudicar o senhorio.

O n.º 2 do artigo 1098.º do CC Com a redação atual¹⁰¹ produz os mesmos efeitos que o n.º 2 do artigo 1097.º, pelo que remetemos para o subcapítulo referente à oposição à renovação pelo senhorio.

⁹⁹ A título de curiosidade, refira-se que a diferença entre o senhorio e o arrendatário do prazo de antecedência mínima para impedir a renovação automática era de oito meses;

¹⁰⁰ *Artigo 1098.º - Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário*

1 – o arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

- a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;*
- b) 90 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;*
- c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano.*

(...)

¹⁰¹ Esta norma refere que o prazo de antecedência da comunicação de oposição à renovação reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

4.1.1.3.2 Denúncia pelo arrendatário

Como já foi referido, nos contratos celebrados com prazo certo, ao arrendatário é dada a possibilidade de, não só impedir a renovação automática do contrato, como também denunciar o contrato.

Enquanto no regime da Lei n.º 6/2006, esta denúncia pelo arrendatário, apenas, podia ser efetuada numa situação, já no regime atual foi criada uma situação.

Utilizando as palavras do autor Pinto Furtado, “*em nossa opinião, trata-se de um benefício manifestamente injustificado, ao menos com a amplitude que lhe é conferido*”¹⁰² De facto, não compreendemos porque terá sido oferecida uma tão grande e tão extensa prerrogativa ao arrendatário. A dificuldade com que nos deparamos não é pelo facto de o arrendatário favorecer de um regime mais benéfico (aliás, porque atendendo à construção doutrinária da posição do inquilino, torna-se compreensível a existência deste regime mais favorável), mas sim, a razão pela qual parece que esta proteção do arrendatário tem de passar pelo prejuízo do senhorio.

Vejamos a posição do arrendatário.

Atualmente, o n.º 3 do artigo 1098.º do CC possibilita ao arrendatário denunciar o contrato sem qualquer justificação. A norma não é nova: não só era já contemplada aquando da Lei n.º 6/2006¹⁰³, como, na verdade, foi transposta do RAU. Neste, na 2.ª parte do n.º 2 do artigo 100.º, ao arrendatário era dada a possibilidade de “*revogar o contrato, a todo o tempo, (...) com a antecedência mínima de 90 dias*”.

Esta redação era mais clara, não só do que a redação da Lei n.º 6/2006, como também do que a atual redação dada pela Lei n.º 31/2012, uma vez que esta denúncia injustificada não passa, na verdade, de uma revogação unilateral. A escolha da palavra *denúncia* terá sido em virtude do capítulo em que se insere esta norma, bem como pelo facto de se opor diretamente à figura da oposição à renovação. Ou seja, o legislador quis deixar claro que aqui não se trata de uma oposição à renovação, mas sim de um direito direto, oferecido apenas ao arrendatário, de desvinculação do contrato, independentemente do tipo de contrato que se trata.

Assim, na vigência da Lei n.º 6/2006, o arrendatário poderia denunciar o contrato com uma antecedência mínima de 120 dias, após uma vigência efetiva de seis meses. Ora, ao

¹⁰² Manual de Arrendamento Urbano, Volume II, 4.ª Edição Atualizada, Almedina, pág. 907 – Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado;

¹⁰³ Artigo 1098.º, n.º 2 do CC com a redação dada pela Lei n.º 6/2006;

articularmos esta norma com o n.º 2 do artigo 1095.º do CC com a redação oferecida pela Lei n.º 6/2006¹⁰⁴, apuramos que este privilégio poderia trazer prejuízos ao senhorio. O n.º 2 do artigo 1095.º estipulava que os contratos celebrados com prazo certo não poderiam ter uma duração inferior a cinco anos. No entanto, após seis meses de vigência do contrato, o arrendatário já se poderia desvincular do mesmo para dali a quatro meses. Assim sendo, na prática, o contrato que originariamente fora celebrado pelo prazo mínimo de cinco anos, poderia vir ter uma vigência efetiva de dez meses, não durando, sequer, um ano.

Onde está a proteção das expectativas do senhorio? Também ele celebrou o contrato por cinco anos – e nos termos e para os efeitos do disposto do artigo n.º 1097.º do CC com a redação dada pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, opondo-se à renovação automática do contrato, esta apenas produzirá efeitos no final no termo contratado. Quando celebrado um contrato nestes termos, o senhorio adquire, necessariamente, uma expectativa de ter o locado ocupado pelo prazo de cinco anos, transformando-se em ganhos mensais durante os próximos cinco anos.

Nesta linha de pensamento, encontra-se, igualmente, o autor Pinto Furtado quando afirma “*o que parece injusto e desequilibrado é que, num contrato em que livremente o arrendatário se vinculou a um prazo certo de duração, por hipótese, pelo prazo mínimo legal, ele possa ao fim de seis meses sobre a sua celebração, dar o dito por não dito para daí a cento e vinte dias, como lhe permite o art. 1098-2 CC, reduzindo assim para dez meses os cinco anos a que se tinha vinculado*”.¹⁰⁵

Na verdade, esta norma consubstancia-se numa violação do princípio geral dos contratos, explanado no n.º 1 do artigo 406.º do CC: os contratos devem ser pontualmente cumpridos, apenas podendo “*modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contratos ou nos casos admitidos por lei*”.

A Lei n.º 31/2012 trouxe alterações significativas a este regime legal, não só modificando os prazos de antecedência da denúncia injustificada pelo arrendatário, como também, oferecendo ao arrendatário a possibilidade de se desvincular do contrato quando o senhorio tenha impedido a renovação do mesmo nos termos legais.

¹⁰⁴ Os contratos com prazo certo não podem ser celebrados por um prazo inferior a cinco anos, nem superior a 30 anos;

¹⁰⁵ Manual de Arrendamento Urbano, Volume II, 4.ª Edição Atualizada, Almedina – Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado.

Neste caso poder-se-á, então, falar numa denúncia justificada do arrendatário por oposição à renovação pelo senhorio?

Estas modificações alteraram a própria articulação do artigo em questão, passando a ter seis números, ao invés dos três que tinha com a redação da Lei n.º 6/2006.¹⁰⁶

A denúncia injustificada, com a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, foi alterada no sentido de deixar de haver um prazo único de antecedência mínima (120 dias) para, uma vez mais, passar a ter prazos alternativos, que se aplicam consoante o prazo pelo qual o contrato foi celebrado ou o prazo estipulado para a renovação do contrato.

O critério do prazo de antecedência mínima continua, curiosamente, a ser o mesmo. Se estamos no âmbito de um contrato com prazo certo para o qual é permitida a denúncia (o que, só por si já é curioso), como é que o critério pode ser o prazo pelo qual o contrato foi celebrado?

A hipótese plausível nesta situação seria a de fazer depender o prazo de antecedência para a denúncia do prazo de vigência efetiva do contrato e, não do prazo pelo qual ele (ou a renovação) foi contratado.

A Lei n.º 31/2012 veio também alterar o prazo de vigência efetiva do contrato. Assim, ao invés do que sucedia na Lei de 2006, atualmente o arrendatário pode denunciar o contrato, sem justificação após ter decorrido um terço do prazo pelo qual foi contratado ou um terço do prazo da renovação do contrato.

Nestes termos, a denúncia do arrendatário está sempre dependente de dois requisitos temporais: o tempo de vigência do contrato pelo qual arrendatário tem de esperar para poder proceder à denúncia (1.ª parte, do n.º 3 do artigo 1098.º¹⁰⁷) e, o tempo de antecedência que o arrendatário tem de respeitar para a denúncia produzir os seus efeitos (alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 1098.º¹⁰⁸

Põe-se a questão de saber de o prazo de antecedência para o exercício da denúncia apenas começa a correr após o decurso de um terço de vigência efetiva do contrato ou se, pelo contrário, poderá começar a correr dentro desse prazo, passando os dois prazos a correr em simultâneo.

¹⁰⁶ Assim, com a reforma de 2012, a denúncia injustificada passou do n.º 2 para o n.º 3 deste artigo, tendo sido acrescentado o n.º 4 (para a denúncia do arrendatário após oposição à renovação pelo senhorio) e o n.º 5, que corresponde à parte final do n.º 2 do artigo 1098.º do CC com a redação dada pela Lei 6/2006. Por último, o n.º 6 corresponde ao antigo n.º 3.

¹⁰⁷ Ou 1.ª parte do n.º 2 do artigo 1098.º do CC com a redação dada pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro;

¹⁰⁸ Ou 2.ª parte do n.º 2 do artigo 1098.º do CC com a redação dada pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro;

A primeira hipótese parece-nos ser a mais correta e a que poderá trazer um maior equilíbrio para a relação locatária, devendo os dois prazos correr em separado (o segundo prazo, apenas, deve começar a correr no final do primeiro). No entanto, esta não é a posição partilhada por toda a doutrina.

De facto, há quem defenda que os prazos devem correr simultaneamente, para benefício do arrendatário, uma vez que a hipótese de os prazos serem estanques e correrem separadamente conduz, nas palavras de Maria Olinda Garcia, “*nos contratos com duração mais elevada, a uma vinculação excessiva da parte que deixa de ter qualquer interesse na manutenção do contrato*”¹⁰⁹.

Não obstante, e com o devido respeito, cabe referir que para uma solução legal poder considerada justa terá de ter em conta ambas as partes da relação e não, apenas, uma delas. A verdade é que o senhorio já irá ser prejudicado pela denúncia do arrendatário, pelo que não se poderá falar numa *vinculação excessiva da parte que deixa de ter qualquer interesse na manutenção do contrato*. Perante esta desvinculação, a posição do senhorio deverá ser protegida, tornando a desvinculação menos abrupta. O facto de estarmos perante dois prazos diferentes que correm separadamente, protege um pouco mais a posição do senhorio, sem vincular excessivamente a posição do arrendatário.

Pinto Furtado, defendendo que a existência desta desvinculação pelo arrendatário é injusta e desequilibrada, adianta que “*já era tempo de se ponderar que, por cada rutura do contrato, só para relançar o seu prédio no mercado, terá em regra o senhorio de arcar com avultadas obras de restauro do espaço arrendado. A despesa anda normalmente à roda de seis rendas mensais de mercado e deveria ser suportada pelo arrendatário, nos termos do art. 1043-1 CC (...)*”¹¹⁰.

De facto, a correrem simultaneamente, os contratos acabariam por um ter uma vigência de apenas um terço do prazo pelo qual foram contratados. Ora, se as partes se vincularam por um determinado prazo por livre vontade e escolha, porquê dar a possibilidade ao arrendatário de se desvincular ao final de um terço do prazo?

Mais acrescenta Pinto Furtado, na obra que temos vindo a citar que, a ter de existir a possibilidade de denúncia sem justificação pelo arrendatário, seria mais razoável admitir esta denúncia *apenas decorrida metade da duração contratada*. Trata-se de uma hipótese que poderia vir a equilibrar a posição das partes na relação.

¹⁰⁹ Garcia, Maria Olinda, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*, 3.ª Edição, Coimbra Editora, 2014, pag.58;

¹¹⁰ Pinto Furtado, Jorge Henrique da Cruz, *Manual de Arrendamento Urbano, Volume II*, 4.ª Edição Atualizada, Almedina, pág. 908;

Atualmente existe, ainda, uma nova situação de denúncia pelo arrendatário, que se encontra prevista no n.º 4 do artigo 1098.º do CC.

A esta norma não havia correspondência na Lei n.º 6/2006 – é uma inovação da Lei n.º 31/2012; na Lei de 2006 as possibilidades de cessação pelo arrendatário do contrato celebrado por prazo certo esgotavam-se na oposição à renovação e na denúncia sem justificação.

Ao invés, atualmente, para além das possibilidades *supra* referidas, ao arrendatário ainda é dada a possibilidade de denunciar o contrato quando o senhorio tiver impedido a renovação do contrato nos termos do artigo 1097.º CC, ou seja, quando o senhorio se tiver oposto à renovação automática do contrato.

Esta denúncia tem de ser efetuada com uma antecedência não inferior a um mês do termo pretendido do contrato.

Maria Olinda Garcia afirma que “*o alcance desta solução é de conferir ao arrendatário a flexibilidade necessária para oportunamente encontrar um alojamento alternativo (a partir do momento em que deixa de ter expectativa quanto à renovação do contrato), sem sofrer as limitações decorrentes dos prazos de pré-aviso estabelecidos no n.º 3 do artigo 1098.º ou as penalizações económicas pela inobservância do pré-aviso estabelecidos no n.º 6 deste artigo*”¹¹¹. Ou seja, o que a autora defende é que esta norma se aplica aos casos em que, por oposição à renovação pelo senhorio, o arrendatário fica sem morada e terá de ir à procura de um novo alojamento e, nessa procura encontraria um alojamento para contratar de imediato. Na ideia desta autora, seria impensável que, estando naquela situação por iniciativa do senhorio, o arrendatário tivesse de denunciar nos termos do n.º 3, tendo de pagar as rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, em caso de não ter respeitado a antecedência mínima (n.º 6 do artigo 1098.º).

Da perspetiva do senhorio é-lhe oferecido o direito de se desvincular deste contrato, desde que cumpra os prazos mínimos de antecedência. No entanto, paralelamente, ao arrendatário é oferecido um direito que restringe o direito à desvinculação do senhorio. Na verdade, o senhorio quando toma a decisão de se desvincular do contrato, fá-lo com consciência da sua própria situação, pesando as vantagens e desvantagens de se vir a encontrar sem o locado ocupado. Aquilo com que o senhorio não contava é que, apesar de ter cessado o contrato respeitando todas as imposições legais, o arrendatário viesse a

¹¹¹ Olinda Garcia, Maria, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*, 3.ª Edição, Coimbra Editora, pág. 59;

denunciar o contrato com uma antecedência de 30 dias deixando-o sem o valor das rendas que dava como certas até ao término do prazo de antecedência que teve de respeitar.

4.1.2 Contratos celebrados com duração indeterminada

Os contratos celebrados com duração indeterminada são contratos celebrados sem prazo: ou seja, aquando da celebração do contrato não é estipulado qualquer prazo de vigência do contrato – este é deixado vigorar até que alguma das partes o decida fazer cessar. Note-se que tem de ficar expresso que o contrato é celebrado por duração indeterminada, uma vez que no caso de as se remeterem ao silêncio quanto ao subtipo de contrato, a este será aplicado o n.º 3 do artigo 1094.º CC.

Foi com a reforma de 2006 que este tipo de contratos passou a existir. Antes desta reforma, na vigência do RAU, no âmbito do arrendamento urbano para habitação, apenas se falava de contratos com duração limitada.

Para estes novos contratos criou-se um regime de cessação específico, previsto nos artigos 1099.º a 1104.^{o112} do Código Civil. Nos termos do artigo 1099.º do CC os contratos com duração indeterminada cessam por denúncia e, podem ser denunciados por ambas as partes: tanto pelo senhorio como pelo arrendatário.

Existe, no entanto, uma especificidade no regime de cessação destes contratos: ambas as partes podem denunciar o contrato sem qualquer justificação¹¹³, sendo que, no caso do senhorio a denúncia sem justificação trata-se de um regime particular, com requisitos mais apertados e, uma inovação da Lei de 2012. Tanto assim é que, para o senhorio a denúncia sem justificação é uma exceção à regra.

Vejamos os regimes de denúncia de cada uma das partes, na ordem dada pelo Código Civil.

4.1.2.1 Cessação pelo arrendatário: denúncia

A denúncia pelo arrendatário não é novidade, muito menos a denúncia sem necessidade de qualquer justificação. A lei não põe qualquer entrave à denúncia pelo arrendatário – aliás, de acordo com a análise feita das diversas legislações, a lei não faz depender a denúncia pelo arrendatário de nenhum requisito específico.

¹¹² O artigo 1104.º foi revogado pela Lei n.º 31/2012;

¹¹³ Sendo que o arrendatário pode denunciar sempre sem justificação, não havendo casos específicos em que este tem de justificar a sua denúncia, ao invés do senhorio.

O regime de denúncia invocada pelo arrendatário nos contratos celebrados por duração indeterminada é muito semelhante ao regime de oposição à renovação.

Assim, na vigência da Lei n.º 6/2006, à semelhança do regime de oposição à renovação, o arrendatário, nos termos do artigo 1100.º do CC, podia denunciar o contrato com uma antecedência não inferior a quatro meses, através de comunicação ao senhorio¹¹⁴. O artigo refere, expressamente, que a denúncia é independente de qualquer justificação. Deste modo, o único requisito desta norma é o prazo de antecedência com que a denúncia tem de ser efetuada: quatro meses. Tal como na oposição à renovação, na vigência da Lei n.º 6/2006, este prazo de antecedência é único. No entanto, ao contrário do que sucede no regime de oposição à renovação, na denúncia pelo arrendatário nos contratos de duração indeterminada a lei não estipula um prazo efetivo de vigência do contrato. Assim, como exemplifica Pinto Furtado *“Tal como está concebida a nossa lei, em termos literais, o arrendatário habitacional, poderá assinar um arrendamento de duração indeterminada num dia e, no dia seguinte, comunicar ao senhorio, “independentemente de qualquer justificação”, que denuncia o contrato para daí a cento e vinte dias”*.¹¹⁵

A verdade é que não se compreende que para um contrato celebrado para vigorar mais tempo do que um contrato com prazo certo¹¹⁶, a lei não exija um prazo de duração efetiva para se proceder à denúncia do contrato. Certo seria que, sujeito a um prazo de duração efetiva, este contrato aproximar-se-ia mais dos contratos celebrados com prazo certo do que os celebrados por duração indeterminada.

Cabe acrescentar que, nos termos da última parte do n.º 1 do artigo 1100.º do CC com a redação dada pela Lei n.º 6/2006, a denúncia produz efeitos no final do mês. Significa isto que, na prática, a antecedência da denúncia poderá vir a ser superior aos quatro meses impostos pela lei. Como explicam os autores Soares Machado e Regina Santos Pereira *“se a antecedência da comunicação não vier a fazer coincidir a cessação com o último dia do mês do calendário gregoriano, aquela só produzirá efeitos no final do mês. Assim, a antecedência mínima de 120 dias é a mesma que a lei fixa para a oposição à*

¹¹⁴ Artigo 1100.º

1. *O Arrendatário pode denunciar o contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data que pretende a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.*

¹¹⁵ Pinto Furtado, Jorge Henrique da Cruz, Manual de Arrendamento Urbano, Volume II, 4.ª Edição Atualizada, Almedina, pág. 909.

¹¹⁶ Partilhando desta linha de ideias encontra-se, novamente, Pinto Furtado, na obra que temos vindo a citar, quando defende que a *“indeterminação não se identificada com uma habitação não permanente nem com um fim especial transitório, nem tende, ao fim de contas, a ser inferior à do prazo certo (...)”*

renovação e para a denúncia nos contratos de prazo certo (Cfr. artigo 1098.º n.ºs 1 e 2), mas com esta diferença de regime no que toca à data da eventual produção de efeitos na oposição à renovação.”¹¹⁷.

O atual regime da denúncia pelo arrendatário, tal como no caso do regime da oposição à renovação, foi significativamente alterado pela Lei n.º 31/2012. Assim, tal como sucedeu com o regime da oposição à renovação, o prazo de denúncia por parte do arrendatário deixou de ser um prazo único, para passar a ser um prazo dependente da vigência do contrato.

A diferença reside no facto de, nos contratos com duração indeterminada a denúncia pelo arrendatário depender da vigência efetiva do contrato e não pelo prazo celebrado ou pelo prazo de renovação do contrato. Ora, de outra maneira não podia ser, na medida em que estes contratos não têm prazo. O único critério a que podem estar sujeitos terá de ser, precisamente, a sua duração efetiva. Assim, o prazo de antecedência a que o arrendatário está sujeito depende diretamente da vigência efetiva do contrato.

Uma das alterações mais significativas sofridas pela Lei n.º 31/2012 foi, precisamente, o apontado por nós *supra* quanto ao regime da Lei de 2006: nos termos do n.º 1 do artigo 1100.º do CC, a denúncia pelo arrendatário passa a ser possível, apenas, após seis meses de duração efetiva do contrato. E após esse tempo de duração efetiva terá, ainda, de obedecer a um prazo mínimo de antecedência para proceder efetivar a denúncia.

Apesar de submeter o arrendatário a dois tipos de prazo diferentes (prazo de duração efetiva e prazo de antecedência para denunciar), não parece ser um regime excessivamente pesado este, protegendo, até, a posição do senhorio. Aliás, o tempo de duração efetiva que o arrendatário terá de respeitar não só aproveita ao senhorio, como poderá aproveitar ao próprio arrendatário. O primeiro porque passa a estar seguro que, durante os seis meses impostos pela lei, não haverá uma desvinculação da parte do arrendatário,¹¹⁸ garantindo ao senhorio seis meses, acrescidos do prazo de antecedência. Quanto ao arrendatário, esta nova alteração poderá protegê-lo dele próprio. Sem a imposição legal do prazo de duração efetiva, a denúncia tornava-se mais fácil, rápida e muito suscetível a decisões precipitadas. Tendo de aguardar o decurso do prazo de seis

¹¹⁷ Soares Machado e Regina Santos Pereira, *Arrendamento Urbano, Novo Regime do Arrendamento Urbano Comentado e Anotado*, 2.ª Edição Revista e Aumentada, Livaria Petrony, pág. 161;

¹¹⁸ E mesmo que se desvincule durante esses seis meses, terá sempre de pagar as rendas dos meses em falta e, segundo Maria Olinda Garcia, teria, ainda, de pagar os dois meses de renda correspondentes ao pré-aviso de 60 dias.

meses para proceder à denúncia, a decisão terá de ser, necessariamente, uma decisão pensada e efetuada de cabeça fria, com menor propensão para arrependimentos.

Após o decurso dos seis meses de duração efetiva do contrato, o arrendatário poderá denunciá-lo obedecendo a um novo prazo, o prazo de pré-aviso. Assim, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 1100.º se o contrato durar há mais de um ano, o arrendatário pode denunciar com a antecedência de 120 dias; da mesma maneira, se o contrato durar há menos de um ano, a denúncia do arrendatário terá de ser realizada com uma antecedência de 60 dias, denunciando o contrato para dali a dois meses.

Mais uma vez também no regime de denúncia os prazos foram alterados: deixou de haver um prazo único ao qual o arrendatário se encontrava sujeito, para passar a haver dois prazos dependentes da vigência do contrato. Esta alteração está, igualmente, relacionada com a nova redação do n.º 2 do artigo 1095.º do CC.

A reforma de 2012 trouxe uma outra alteração muito significativa ao artigo 1100.º: o n.º 2¹¹⁹ desta norma passa a dispor que, nos casos em que o senhorio proceda à denúncia do contrato de arrendamento sem qualquer justificação¹²⁰, o arrendatário poderá proceder à denúncia antecipada, com uma antecedência não inferior a 30 dias.

Como se retira do lapso do legislador aquando da redação deste artigo, esta norma é muito semelhante à norma do n.º 4 do artigo 1098.º. O arrendatário passa, assim, a dispor de um direito de revogação unilateral do contrato de arrendamento urbano nos casos em que o senhorio proceda, nos termos legais, à denúncia injustificada. Mais uma vez, ao arrendatário é dado o direito de se desvincular, unilateralmente e com uma antecedência de um mês, de um contrato que foi celebrado para vigorar no tempo.

Na verdade, ao arrendatário é dado um direito de reação à ação do senhorio. Remetemos para o que se encontra escrito para a denúncia pelo arrendatário nos contratos celebrados com prazo certo.

¹¹⁹ Na verdade, o n.º 2 do artigo 1100.º CC com a redação dada pela Lei n.º 31/2012 foi, posteriormente, alterado pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de Outubro.

Antes da retificação legal, o n.º 2 do artigo 1100.º estipulava que o arrendatário poderia proceder à denúncia antecipada quando “*o senhorio impedir a renovação automática do contrato, nos termos do artigo anterior*”. Ora, tal estipulação é um claro lapso do legislador, sendo claro tal descuido advém do estatuído no n.º 4 do artigo 1098.º CC, uma vez que é exatamente a mesma expressão. (que, no caso do n.º 4 do artigo 1098.º faz sentido). A alteração efetuada foi no sentido de onde se lê “*o senhorio impedir a renovação automática do contrato, nos termos do artigo anterior*” passar a ler-se, na redação atual, “*quando o senhorio denunciar o contrato nos termos da alínea c) do artigo seguinte*”.

¹²⁰ Situação prevista na alínea c) do artigo 1101.º CC com a redação dada pela Lei n.º 31/2012;

Por fim, resta acrescentar que o n.º 2 do artigo 1100.º e o n.º 4 do artigo 1098.º são ambas inovações trazidas pela reforma de 2012 e ambos os preceitos não têm correspondência nas leis anteriores.

4.1.2.2 Cessação pelo Senhorio: denúncia

O regime de cessação pelo senhorio, que atualmente (desde a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro) se encontra previsto nos artigos 1101.º e seguintes, não sofreu grandes alterações textuais desde o RAU. Não obstante, essas alterações foram de grande importância no seu conteúdo dessa norma. Acresce que, a Lei a n.º 6/2006 trouxe uma inovação importante: a denúncia pelo senhorio sem justificação.

Tendo em atenção as poucas alterações no texto do artigo 1101.º, iremos analisar esta norma com base na redação atual, fazendo referência às alterações quando houver lugar a elas.

Atualmente e desde a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento urbano para habitação celebrado por duração indeterminada em três situações, sendo duas delas conhecidas como denúncia justificada e uma delas como denúncia injustificada: quando necessite de habitação para ele ou para descendentes em 1.º grau; para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado¹²¹ e, por fim, mediante comunicação ao arrendatário não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação.¹²²

¹²¹ Uma das alterações que este artigo sofreu com a Lei n.º 31/2012 foi precisamente nesta alínea: na redação dada pela Lei n.º 6/2006 não era feita referência à necessidade de desocupação do locado. Assim, na vigência desta lei, para o senhorio poder denunciar o contrato nos termos legais, bastava que o locado necessitasse de obras de remodelação ou obras de restauro profundas. Ou seja, para que estas obras fossem motivo de cessação do contrato, não era necessário que as mesmas tivessem de levar à desocupação do locado.

Já relativamente ao caso de demolição do locado, este será sempre um motivo de denúncia pelo senhorio, não sendo necessário que a lei imponha como critério a necessidade de desocupação do locado, uma vez que se este vai ser demolido, terá, necessariamente, de estar desocupado sob pena de gravíssimas consequências.

¹²² Mais à frente iremos estudar especificamente esta alínea, bem como as diferenças do regime da denúncia injustificada no NRAU 2006 e no NRAU 2012. Não obstante, convém referir desde já que, na vigência da Lei n.º 6/2006, o prazo de antecedência da denúncia injustificada pelo senhorio era de cinco anos, ao invés dos dois anos previstos nesta alínea.

O prazo de antecedência de cinco anos, largamente criticado pela jurisprudência e doutrina, levava a que o senhorio estivesse sujeito a um prazo de confirmação, de modo a que a denúncia, à qual ele tinha procedido há uns anos, fizesse efeitos – artigo 1104.º CC com a redação dada pela Lei 6/2006.

Todo este procedimento foi tão criticado pela doutrina e jurisprudência que, aquando da reforma de 2012, o legislador teve necessidade de baixar o prazo de antecedência para a denúncia pelo senhorio de cinco para dois anos. Consequentemente, o senhorio deixou de estar sujeito à confirmação da denúncia efetuada, pelo que o artigo 1104.º CC foi revogado pela Lei n.º 31/2012.

Estas três situações eram, igualmente, as situações previstas na Lei n.º 6/2006 que, por sua vez, herdou algumas ideias do RAU. Já no artigo 69.º deste diploma, o senhorio podia denunciar o contrato de arrendamento quando necessitasse do prédio para a sua habitação, dos seus descendentes em 1.º grau ou para construir lá sua residência ou quando se propunha ampliar o prédio para aumentar os locais arrendáveis.

4.1.2.2.1 Denúncia para habitação própria ou pelos descendentes em 1.º grau – alínea a) do artigo 1101.º

A possibilidade de denúncia do contrato pelo senhorio por necessidade de habitação ou pelos seus descendentes em 1.º grau, encontra-se prevista na alínea a) do artigo 1101.º, mas o seu regime propriamente dito encontra-se previsto no artigo 1102.º, com algumas particularidades previstas no artigo 1103.º

O direito de denúncia para habitação própria ou dos seus descendentes é um direito que tem vindo a assistir o senhorio ao longo das várias alterações legislativas. De facto, este direito tem acompanhado o senhorio ao longo dos anos, não tendo sido alterado, mas apenas alargado.

Do regime de 2006 para o regime de 2012 foram poucas, mas significativas, as alterações à denúncia para habitação própria ou dos descendentes. De qualquer modo, em ambas as leis, para o senhorio poder proceder à denúncia com fundamento em necessidade de habitação é necessário estarem verificados, cumulativamente, os dois requisitos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 1102.º, bem como estar disposto a sujeitar-se à condição prevista no n.º 1 do mesmo artigo.

A alínea a) do artigo em estudo, com a redação da Lei 31/2012, diz-nos que, para o senhorio denunciar o contrato de arrendamento urbano com fundamento em necessidade de habitação, terá de ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há, pelo menos, dois anos. O prédio em questão será sempre o prédio que se encontra arrendado e do qual o senhorio precisa para sua própria habitação ou para habitação dos seus descendentes em 1.º grau.

Uma das alterações da Lei de 2012 foi a diminuição do prazo de inibição para o exercício do direito de denúncia: com a reforma de 2006 foi estipulado que o senhorio teria de ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário há cinco anos. Ou seja, só após cinco anos como proprietário (comproprietário ou usufrutuário) é que o senhorio já estaria apto para denunciar o contrato com base neste fundamento.

No entanto, em ambas as leis, o prazo de cinco ou dois anos não se aplica se o proprietário, comproprietário ou usufrutuário tiver adquirido o prédio arrendado por sucessão.¹²³ Neste caso, o senhorio pode proceder à denúncia do contrato no próprio dia em que adquire esse mesmo prédio.

O segundo requisito, previsto na aliena b) do artigo 1102.º do Código Civil com a redação dada pela Lei n.º 31/2012, prevê que, para que ao senhorio seja permitida a denúncia do contrato por necessidade de habitação, é necessário que não tenha “*há mais de um ano (...) casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.*”

A redação da Lei n.º 6/2006 à expressão *casa própria* acrescentava a expressão *ou arrendada*. No entanto, a palavra *arrendada* prendia-se diretamente com o n.º 2 do artigo 1102.º do CC com a redação dada pela Lei 6/2006, o qual foi revogado pela Lei 31/2012. O que aqui está em causa é saber se será legítimo ao senhorio denunciar um contrato de arrendamento por necessidade de habitação no caso de ter uma outra casa que satisfaça essa necessidade. A lei é clara na sua resposta: não é legítimo. No entanto, este requisito encontra-se limitado por uma questão de geografia. A lei estipula que o senhorio não pode denunciar o contrato quanto tem uma casa, há mais de ano, “*na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limitrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País*”. Isto significa que, no caso de o senhorio querer denunciar um contrato de arrendamento de um prédio que se situe no concelho de Braga, apenas poderá proceder, efetivamente, a essa denúncia, caso não seja proprietário de casa própria, que satisfaça as necessidades de habitação, nesse mesmo concelho de Braga. Ou seja, se quiser denunciar o contrato de arrendamento desse prédio e, tiver casa própria que satisfaça as suas necessidades de habitação em Faro, poderá proceder à denúncia do prédio de Braga, uma vez que não se trata do mesmo concelho.

No caso de o prédio arrendado se situar em Lisboa ou no Porto, o raciocínio para se apurar da legitimidade da denúncia por parte do senhorio será o mesmo, com exceção do facto de nestas duas cidades não estar em causa o concelho, mas sim a área metropolitana de Lisboa ou do Porto.

Exemplificando, se o prédio arrendado se situar em Lisboa, mas o senhorio tiver casa própria que satisfaça as necessidades de habitação na Amadora, já não existirá

¹²³ Pinto Furtado é da opinião que quando o termo *sucessão* nesta norma, apenas, poderá ser no âmbito do Direito sucessório – terá de ser uma sucessão *mortis causa*;

legitimidade para a denúncia do contrato, uma vez que o município da Amadora faz parte da área metropolitana de Lisboa.¹²⁴

Estes são os dois requisitos que têm de estar verificados para o senhorio poder denunciar o contrato de arrendamento urbano.

Neste preceito, tem de se ter em conta, ainda, o requisito de um ano. Este requisito de não ter casa própria nas áreas metropolitanas de Lisboa ou Porto ou no *respetivo concelho quanto ao resto do país* há mais de um ano deve ser entendido, no sentido de o senhorio estar há mais de um ano sem ter casa própria nestas localidades. Ou seja, no caso de o senhorio ter sido proprietário, há seis meses, de um prédio que satisfaça as suas necessidades de habitação, não estará em condições de denunciar o contrato. A razão de ser para esta regra é a de evitar a denúncia fraudulenta: o legislador presume que, se o senhorio era proprietário de um imóvel há menos de um ano, não há razão para se ter visto livre dele e vir agora despejar o inquilino por necessidade de habitação.

Neste âmbito é de fazer uma breve referência ao decidido no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido a 2 de dezembro de 2009¹²⁵: trata-se de um casal que vivia no estrangeiro há uns anos e que decidiram voltar para Portugal. Nessa sequência, não possuindo casa própria ou arrendada e invocando necessidade de habitação, propuseram ação de despejo dos inquilinos numa casa sua sita em Portugal.

Ora, sede de Acórdão foi decido que não se encontravam preenchidos os requisitos de tal denúncia, fundamentando com o seguinte: *“Necessidade real, que não se confunde numa simples utilidade, desejo, vantagem, conveniência. (...)a necessidade de habitação tem de ser real, séria, atual ou futura, mas não eventual mas iminente, traduzida em razões ponderosas, não se confundindo com uma maior comodidade, e deve corresponder a uma intenção séria de no locado fixar residência, devendo ser apreciada objetivamente em função das condições, vida, interesses e carências do senhorio, sob pena de se poder transformar em mero pretexto para obter uma desocupação.. Não definindo a lei em que poderá consistir essa necessidade, ao senhorio incumbirá alegar factos donde se possa, com razoabilidade, concluir pela verificação da mesma ^[41]. (...) Com a necessidade do*

¹²⁴ A área metropolitana de Lisboa é constituída por 18 municípios: Alcochete, Almada, Amadora, Barreiro, Cascais, Lisboa, Loures, Mafra, Moita, Montijo, Odivelas, Oeiras, Palmela, Seixal, Sesimbra, Setúbal, Sinta e Vila Franca de Xira.

Por sua vez, a área metropolitana do Porto é constituía pelos seguintes municípios: Arouca, Espinho, Gondomar, Maia, Matosinhos, Oliveira de Azeméis, Paredes, Porto, Póvoa de Varzim, Santa Maria da Feira, Santo Tirso, São João da Madeira, Trofa, Vale de Cambra, Valongo, Vila do Conde e Vila Nova de Gaia.

¹²⁵ In www.dgsi.pt;

senhorio do arrendado, nasce um conflito de interesses entre duas necessidades iguais ^[8], *em que terá, necessariamente, prevalência a do senhorio, por ter subjacente, o direito de propriedade. Mas é de facto necessário, que resulte demonstrada uma necessidade concreta, real, digna de proteção. Provar-se, apenas, a pretensão de regressar a Portugal, sem quaisquer outros factos concretos, não permite concluir pela verificação de uma situação de necessidade digna de proteção* ^[9]. *Demonstra-se uma “pretensão”* ^[10], *sem que se possa concluir, pela falta de outros factos, que a mesma é real, efetiva, iminente. Corroboramos, pois, o entendimento sufragado na sentença recorrida de que não se mostra verificado o requisito da necessidade da habitação pelo senhorio, o que, desde logo inviabiliza a denúncia pretendida.”* Acabou, então, por concluir pela improcedência do recurso, porquanto não só não ficou provada a necessidade real de habitação como também não ficou provado o requisito da al. b) daquele artigo.

O senhorio que estiver em condições de denunciar, legalmente, o contrato de arrendamento urbano – ou seja, que preencha todos estes requisitos - terá ainda de se sujeitar a várias condições previstas na lei ao longo dos artigos 1102.º e 1103.º.

São elas:

- a. Terá de pagar ao arrendatário uma indemnização no montante equivalente a um ano de renda – n.º 1 do artigo 1101.º. Esta indemnização não é novidade, sendo já do tempo do RAU e tendo sido reposta em vigor com a Lei n.º 6/2006. No entanto, com a entrada em vigor do NRAU 2006 passou a ser no montante equivalente a um ano de renda, ao invés do dois anos e meio de renda que o artigo 72.º do RAU estipulava.
- b. Terá de denunciar o contrato através de comunicação ao arrendatário, com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação, na qual terá de constar, de forma expressa, qual o fundamento da denúncia – n.º 1 do artigo 1103.º CC com a redação dada pela Lei n.º 31/2012.

Quanto a este ponto, Maria Olinda Garcia defende que o senhorio terá de “*identificar as circunstâncias que determinam o surgimento dessa necessidade habitacional (por exemplo, mudança de emprego, divórcio, casamento, nascimento de filhos) porquanto o artigo 1103.º, n.º 1 determina a ineficácia da comunicação que não contenha de forma expressa o fundamento da denúncia*”.¹²⁶ No entanto, com o devido respeito, não somos da mesma opinião. A verdade é que o n.º 1 do artigo

¹²⁶ Garcia, Maria Olinda, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (alterações Introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*, 3.ª Edição, Coimbra Editora, pág. 68;

1103.º prevê que a denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos na alínea a) e b) terá de ser efetuada através de comunicação, da qual terá de constar qual o fundamento da denúncia, sob pena de ineficácia. O que, a nosso ver, a lei estipula é que se sendo a comunicação ao arrendatário a forma utilizada para denunciar o contrato com base em qualquer uma das alíneas do n.º 1 do artigo 1102.º, o senhorio terá, apenas, de fazer constar se está a denunciar o contrato com fundamento na alínea a) ou b) do artigo 1102.º. Assim, ao contrário do que a autora parece fazer crer, o senhorio não tem de justificar a denúncia do contrato, tendo, apenas, obrigação de informar o arrendatário se o está a denunciar por necessidade de habitação própria ou dos seus filhos ou por necessidade de demolição ou realização de obras. Tal obrigação faz todo o sentido se atentarmos que o artigo 1103.º estipula regimes posteriores à denúncia diferentes cada uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 1101.º.

No entanto, apesar de o senhorio não ser obrigado a justificar a denúncia¹²⁷, terá sempre de alegar os factos da mesma. Ou seja, não terá de justificar que necessita do prédio, mas terá, sim, de alegar qual o direito que tem sobre o imóvel (propriedade, compropriedade ou usufruto), há quanto tempo se encontra com essa qualidade¹²⁸, se adquiriu o prédio por sucessão ou por via negocial e, por fim, que não é proprietário de outro imóvel do mesmo concelho ou, tratando-se de Lisboa ou do Porto, na respetiva área metropolitana.

Uma das alterações que se verificou com a reforma de 2012 foi a perda do carácter judicial que revestia a denúncia pelo senhorio. Apesar de o prazo de seis meses não ter sido alterado¹²⁹, este deixou de ter de recorrer aos tribunais para efetivar a denúncia, podendo, à luz da Lei n.º 31/2012, denunciar através de comunicação ao arrendatário.

- c. O senhorio que denuncie o contrato com fundamento na necessidade de habitação terá ainda, nos termos do n.º 5 do artigo 1103.º, “*de dar ao local a utilização invocada no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos*”. Esta norma não é uma novidade, tendo sido, não obstante, alterada com a reforma de 2012. De facto, o

¹²⁷ Porque a nosso ver, essa situação seria justificar a necessidade de habitação que, como já vimos, não se trata de um requisito autónomo, não tenho o senhorio de o provar.

¹²⁸ Sendo certo que, a qualidade de proprietário, comproprietário ou usufrutuário só bastará para a denúncia se o for há mais de ou dois ou cinco anos, dependendo da lei em vigor;

¹²⁹ Tanto na vigência da Lei n.º 6/2006 como na vigência da Lei 31/2012, a denúncia, com ou sem carácter judicial, tem de respeitar o prazo de antecedência de seis meses;

regime anterior dispunha que, quando o senhorio tivesse denunciado o contrato com base no fundamento de necessidade para habitação, teria de se mudar para o local no prazo de seis meses por um período de três anos.

Ambos os prazos se alteraram, sendo certo que, à luz da atual lei, o senhorio tem um prazo de, apenas, três meses para se mudar para o local e tem de lá permanecer pelo período mínimo de dois anos.

Qual a consequência da violação destes prazos? A consequência dependerá da lei em questão, uma vez que a Lei n.º 31/2012 trouxe alterações significativas a esta matéria.

Assim, dispunha o n.º 6 do artigo 1103.º do CC com a redação dada pela Lei n.º 6/2006 que, se o senhorio não respeitasse os prazos previstos no n.º 3 do mesmo artigo estaria obrigado, cumulativamente, a indemnizar o arrendatário por todas as *despesas e demais danos, patrimoniais e não patrimoniais*, ocasionados ao arrendatário pelo despejo e obrigava, ainda, o senhorio a sair do prédio e assegurar a reocupação do arrendatário no locado. Não obstante, esta indemnização não poderia nunca ser inferior a dois anos de renda. Tratava-se de uma regra de responsabilidade civil à qual o senhorio estava adstrito, por força do instituto da responsabilidade civil, previsto no artigo 483.º e seguintes.

Estabelece o artigo 483.º CC que *aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação*. Como se retira desta norma, aquele que viola um direito, está obrigado a indemnizar o lesado *pelos danos causados por conta da violação*. No entanto, o n.º 6 do artigo 1103.º do CC com a redação dada pela Lei n.º 6/2006, dispunha que o senhorio estava obrigado a uma indemnização com vista a ressarcir o arrendatário pelos danos causados, sendo que essa indemnização teria, obrigatoriamente, ser do valor equivalente a dois anos de renda. Na verdade, o arrendatário até poderia ter sofrido danos equivalentes, apenas, a dois meses de renda, mas seria indemnizado pelo equivalente a dois anos de renda. Estamos, então, perante uma presunção inilidível: o legislador presumiu que com o despejo a que o arrendatário esteve

sujeito, teve danos, patrimoniais e não patrimoniais, equivalentes e dois anos de renda.¹³⁰

No entanto, já não haverá lugar a esta indemnização quando o senhorio não se tenha mudado para o locado por *motivo de força maior*. A lei não indica que motivos de força maior poderão ser estes, mas Pinto Furtado remete para a lei anterior, ressaltando não só a *ocorrência de morte ou deslocação forçada do senhorio não prevista à data do despejo*, acrescentado, ainda, a doença do próprio senhorio, do seu cônjuge ou de quem viva com o senhorio em união de facto.¹³¹

Com a Lei n.º 31/2012 foi alterada a matéria da indemnização. Segundo o novo preceito¹³² o senhorio que desrespeitar os prazos previstos no nº 5 do artigo em causa, está obrigado ao pagamento de uma indemnização ao arrendatário equivalente a 10 anos de renda. O legislador deixou de fazer referência a quaisquer danos patrimoniais ou não patrimoniais do arrendatário, tendo, no entanto, subido a indemnização de valor equivalente a dois para 10 anos de renda. Se, com a redação da Lei n.º 6/2006 conseguia-se retirar desta norma uma presunção inilidível, com a redação atual não se consegue, de todo, retirar o seu sentido. Até porque se trata de uma punição pelo desrespeito do prazo de mudança e/ou de permanência, não sendo uma punição do senhorio por não ser ter mudado, de todo, para o prédio.¹³³

¹³⁰ Não obstante, não nos parece necessária a existência de uma presunção neste campo, uma vez que, não só o arrendatário teve danos; o senhorio também os teve e, não obstante, terá de indemnizar o arrendatário num montante eventualmente excessivo.

Mais se diga que não se compreende que danos não patrimoniais poderão advir para o arrendatário por força do despejo. Enquanto os danos patrimoniais serão facilmente apurados, os não patrimoniais nem por isso. Estaria o legislador a falar da expectativa do arrendatário em que ficar a habitar no locado? De todo o modo, apesar de estarmos perante um contrato de duração indeterminada, o arrendatário não poderia ter uma expectativa, juridicamente defensável, em ficar no locado infinitamente, em detrimento do direito de propriedade que assiste ao senhorio enquanto proprietário do prédio. A nosso ver, não existe um verdadeiro sentido na indemnização por danos não patrimoniais do arrendatário.

¹³¹ Pinto Furtado, Jorge Henrique da Cruz, *Manual do Arrendamento Urbano*, Volume II, 2011, 5.ª Edição Atualizada, Almedina, pág. 953;

¹³² Hoje em dia, corresponde ao n.º 9 do artigo 1103.º CC com a redação dada pela Lei n.º 31/2012;

¹³³ A nosso ver, o legislador não estaria a enfraquecer a proteção pretendida ao arrendatário se tivesse distinguido aqui duas penas diferentes e alternativas ao senhorio: uma indemnização em caso de atraso na mudança e/ou em caso de não permanência no prédio durante dois anos e, uma indemnização alternativa para o caso de o senhorio (ou os seus descendentes) não se ter mudado, de todo, para o locado, tendo sido, o despejo com fundamento em necessidade de habitação, apenas um embuste.

É que, a indemnização no montante equivalente a 10 anos de renda pode, eventualmente, consubstanciar-se numa punição excessiva, mesmo cujo objetivo seja proteger o arrendatário. Serão poucos os senhorios que poderão fazer face a este valor. E a possibilidade de vir a ter de pagar uma indemnização neste montante, pode acabar por desmotivar qualquer senhorio a proceder àquela denúncia. Estando o senhorio numa situação de fronteira, não se vê como possa vir a proceder à denúncia deste contrato, preferindo, ao invés, procurar um outro locado por ele próprio.

À semelhança do estipulado na Lei n.º 6/2006, tal indemnização não será devida se o atraso na mudança ou a não permanência no locado se dever a um motivo não imputável ao senhorio. Não se retira o verdadeiro sentido da alteração da expressão *força maior* para a expressão *motivo não imputável ao senhorio*. No entanto, sempre terá sido bom, porquanto, *o motivo não imputável ao senhorio* abrange não só as situações de força maior (acontecimentos não controláveis) como abrange, igualmente, os comportamentos voluntários do senhorio que, não obstante, não se situem em culpa.

- d. Por último, em termos de condições a que o senhorio está sujeito para proceder à denúncia, conta-se o plasmado no n.º 10 do artigo 1103.º do CC com a redação dada pela reforma de 2012: o contrato não pode ter uma duração inferior a dois anos. Veja-se que na vigência da Lei n.º 6/2006 este prazo era de cinco anos, ao invés dos dois que a lei atual prevê.

Assim sendo, atualmente, o senhorio apenas pode proceder à denúncia do contrato, após uma duração efetiva de dois anos. A este prazo, soma-se o prazo de antecedência de seis meses sobre a data de desocupação do locado, previsto no n.º 1 do artigo em questão.

Quanto a este caso, coloca-se novamente a questão de saber se são dois prazos diferentes e que, como tal, correm separadamente, ou se podem correr simultaneamente. A nossa opinião mantém-se a mesma, tendo os prazos de correr separadamente, pelo que remetemos para o defendido no subcapítulo da denúncia pelo arrendatário nos contratos com prazo certo.

Por fim, resta-nos, apenas, fazer referência ao n.º 2 do artigo 1102.º do CC com a redação dada pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro. Estabelecia este preceito que, o senhorio que tivesse vários prédios arrendados, só poderia denunciar o contrato daquele que estivesse arrendado há menos tempo. Esta norma foi revogada pela Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto, pelo que, hoje em dia, o senhorio que tiver vários prédios arrendados poderá denunciar qualquer um deles, sem estar adstrito àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria e da família, estiver arrendado há menos tempo.

4.1.2.2 Denúncia pelo senhorio para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos – alínea b) do artigo 1101.º

Para além da situação agora estudada, o senhorio pode, ainda, denunciar um contrato celebrado por duração indeterminada na situação da alínea b) do artigo 1101.º: quando a

denúncia for necessária para demolição, obra de remodelação ou obra de restauro profundo.

A aplicação ou até o mero estudo desta hipótese de denúncia implica o estudo de legislação especial, tal como está previsto no n.º 11 do artigo 1103.º.

Assim, veio a ser publicado o Decreto-Lei n.º 157/2006 de 8 de agosto, diploma que regula o regime jurídico das obras em prédios arrendados, aplicando-se, entre outros, à denúncia do contrato para demolição ou para realização de obra de remodelação ou restauro profundos (alínea a) do n.º 1 do artigo 1 do Decreto-Lei n.º 157/2006 - ou seja, à situação prevista da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil.

Na verdade, para a denúncia prevista na alínea b) do artigo 1101.º o presente Decreto-Lei não é mais do que uma extensão do regime previsto no artigo 1103.º. No entanto, é este diploma que define o que são obras de remodelação ou restauro profundos¹³⁴, distinguindo-as das obras de demolição.

A denúncia para demolição ou obras de restauro ou remodelação encontra-se verdadeiramente legislada, de modo a que não seja possível ao senhorio invocar esta situação para denunciar o contrato sem ter de facto a necessidade de realizar obras.

À luz da Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto, o senhorio que invoque o fundamento da alínea b) do artigo 1101.º do CC terá de juntar à comunicação ao arrendatário¹³⁵, sob pena de ineficácia da denúncia, dois documentos: comprovativo, por entidade competente, que foi iniciada o procedimento de controlo prévio da obra a realizar e, ainda, um termo de responsabilidade do técnico responsável pela obra.¹³⁶

Após a junção destes documentos, a denúncia terá ainda de ser confirmada pelo senhorio através de dois documentos a entregar ao arrendatário, sob pena de ineficácia da denúncia e de ser dada sem efeito. Os documentos são o alvará de licença para a obra e o documento emitido pela câmara municipal que ateste a operação e de que tipo de obra se trata (demolição, remodelação ou restauro).

Ainda depois de o senhorio ter atestado, através de documentos legais que o comprovem advenientes de entidades independentes, que a obra em questão é necessária e que o arrendatário não se pode manter no locado, estará sujeito, em alternativa, nos termos do

¹³⁴ Artigo 4.º do DL 157/2006 – “são obras de remodelação ou restauro profundos as obras de alteração, ampliação ou reconstrução sujeitas a controlo prévio, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação e do regime jurídico da reabilitação urbana”.

¹³⁵ À luz do regime atual, a denúncia é feita através de comunicação ao arrendatário, conforme disposto no n.º 1 do artigo 1103.º

¹³⁶ Alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 1103.º do CC com a redação dada pela Lei n.º 31/2012;

n.º 6 do artigo 1103.º, a pagar uma indemnização de montante equivalente a um ano de renda ou a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas. No caso de não chegarem a um acordo, o senhorio estará sujeito à indemnização do arrendatário.¹³⁷

No caso de as obras não começarem no prazo de seis meses a contar da desocupação do locado, o senhorio está sujeito ao pagamento de uma indemnização correspondente a dez anos de renda, nos termos do n.º 9 do artigo 1103.º.

Nos termos da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, conforme disposto no n.º 3 do artigo 1103.º o senhorio, apenas, estava obrigado (e em alternativa) ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais¹³⁸, suportado pelo arrendatário, não podendo ser o montante inferior a dois anos de renda; ou teria de garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que já tinha ou, ainda, teria de garantir o realojamento temporário do arrendatário com vista a permitir a reocupação do prédio. Em caso de falta de acordo, aplicar-se-ia a alínea a) – o senhorio estava sujeito a indemnizar o arrendatário.

E por fim, no caso de as obras não se iniciarem no prazo de seis meses, o senhorio seria, de novo, responsável por todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais¹³⁹, suportado pelo arrendatário (não podendo o montante ser inferior a dois anos de renda) e o arrendatário teria ainda ao direito de reocupar o locado.

Ora, como podemos ver as alterações que a Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto trouxe ao regime de denúncia pelo senhorio por necessidade de obras no locado, não muito propriamente benéficas para o senhorio. De facto, este continua a estar sujeito aos mesmos prazos, tendo, não obstante, de obter vários documentos junto das entidades competentes¹⁴⁰, tendo de prestar diferentes justificações ao arrendatário e, indemnizações de valores mais elevados.

4.1.2.2.3 Denúncia injustificada – alínea c) do artigo 1101.º CC

A Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro trouxe uma novidade que marca o início de uma nova época no regime da cessação do contrato de arrendamento urbano: a possibilidade de o senhorio poder denunciar o contrato sem, para tal, ter de invocar qualquer motivo.

¹³⁷ Artigo 1103.º, n.ºs 6 e 7;

¹³⁸ Continuamos sem alcançar qual o tipo de danos não patrimoniais que poderão estar em causa com o despejo do arrendatário, por necessidade de obras no locado.

¹³⁹ Continuamos sem alcançar qual o tipo de danos não patrimoniais que poderão estar em causa com o despejo do arrendatário, por necessidade de obras no locado.

¹⁴⁰ Situação que absorve tempo precioso, se atendermos ao prazo de seis meses previsto no n.º 9 do artigo 1103.º do CC com a redação dada pela Lei n.º 31/2012;

Efetivamente, até 2006 o senhorio apenas podia denunciar o contrato com base num dos fundamentos do artigo 1101.º CC, não tendo a possibilidade o fazer sem ter uma justificação legal.

Na vigência da Lei de 2006, esta denúncia injustificada tinha de ser efetuada com um prazo mínimo de antecedência de cinco anos. Era um prazo demasiado longo para fazer cessar um contrato, porquanto, na prática significa que o senhorio comunicava a cessação do contrato para dali a cinco anos.

O único efeito que se podia esperar desta denúncia, era que o arrendatário usasse do seu direito de livre denúncia dentro desses cinco anos, cessando, assim o contrato, conforme desejado pelo senhorio.

Naturalmente, tendo em consideração este longo prazo, o legislador estabeleceu um mecanismo de confirmação da denúncia para o senhorio. Assim, o artigo 1104.º dispõe que nestas situações, o senhorio teria de confirmar a sua própria denúncia com uma antecedência máxima de 15 meses e uma antecedência mínima de 12 meses sobre o fim dos cinco anos. Ou seja, o senhorio tinha um prazo de três meses (entre um ano e um ano e três meses) para comunicar ao arrendatário que continuava a querer denunciar o contrato. Na falta desta comunicação o contrato não cessava os seus efeitos, tendo o senhorio de esperar mais cinco anos ou denunciar com algum dos fundamentos legais, se fosse caso disso.

A denúncia com cinco anos de antecedência não tinha um grande efeito prático; nem o mecanismo da confirmação que o legislador arranjou para legitimar os cinco anos, consegue benfeitorizar este regime.

Por tal razão, aquando a reforma de 2012, o prazo da denúncia sem justificação do senhorio foi reduzido para dois anos.

Com esta redução, deixou de fazer sentido o artigo 11014.º que obrigava o senhorio a confirmação a denúncia, pelo que esta norma foi revogada pela Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto.

À luz do atual regime, o senhorio que queira denunciar o contrato, mas que não preencha nenhum dos fundamentos das alíneas a) e d) do artigo 1101.º CC, poderá fazê-lo sem invocar qualquer fundamento, bastando para tal comunicar ao arrendatário a sua pretensão de denunciar o contrato com uma antecedência de dois anos. Ou seja, denuncia o contrato para dali a dois anos, não necessitando de, mais à frente, confirmar esta pretensão.

Esta alteração trouxe, acima de tudo, um equilíbrio à relação locatária: sendo o arrendatário a parte mais fraca, faz sentido que possa denunciar um contrato sem motivação com uma antecedência máxima de quatro meses; sendo o senhorio a parte mais forte, poder denunciar o contrato com uma antecedência de 24 meses é perfeitamente razoável, na medida em que o arrendatário tem dois anos para refazer a sua vida com base no despejo que irá suceder.

4.1.3 Inobservância dos prazos de antecedência

Em ambos os regimes o legislador teve o cuidado de estabelecer logo à partida as consequências da inobservância dos prazos de antecedência previstos na lei. Acresce que estas consequências diferem consoante a inobservância seja da parte do arrendatário ou do senhorio, acabando por ter consequências diferentes em casa um dos casos.

No entanto, a verdade é que da Lei de 2006 para a Lei de 2012 as consequências da inobservância dos prazos não sofreram grandes alterações.

Nos contratos com prazo certo as consequências da inobservância dos prazos previstas pela lei são iguais em ambos os regimes: atualmente dispõe o n.º 6 do artigo 1098.º do CC¹⁴¹ que, caso o arrendatário, por lapso ou até simples esquecimento, não proceder à oposição à renovação dentro do prazo previsto pela lei terá de pagar as rendas correspondentes ao período em falta. Não obstante, apesar de a lei admitir que perante tal inobservância as rendas em falta são devidas, a verdade é que dispõe expressamente que o contrato cessará, na mesma, os seus efeitos. Assim, a inobservância destes prazos não obstará à cessação do contrato, apenas obrigará ao pagamento das rendas em falta.

Relativamente às consequências da inobservância do prazo de oposição à renovação pelo senhorio, neste caso a lei (ambas as leis) são omissas. Perante esta omissão, a única conclusão que nos afigura possível, é concluir que, não respeitando os prazos que a lei estabelece, a cessação do contrato não produz efeitos.

Temos assim que, perante a mesma situação – inobservância dos prazos estabelecidos na lei – e diferenciando apenas o autor da situação, as consequências serão diferentes e, num dos casos, poderão ser gravíssimas. Enquanto ao arrendatário é permitido fazer cessar o contrato, mediante pagamento das rendas, ao senhorio não lhe é permitido fazer cessar o contrato. Tal significa que o contrato renovar-se-á, novamente, pelo prazo estipulado

¹⁴¹ À luz na Lei n.º 6/2006 a disposição era igual, sendo certo que correspondia ao n.º 3 do artigo 1098.º;

pelas partes e o senhorio, por um lapso ou esquecimento, continuará vinculado, contra a sua vontade, ao contrato.

Relativamente aos contratos de duração indeterminada a solução do legislador perante a inobservância das leis, é igualmente simples.

À denúncia produzida pelo arrendatário, nos termos do artigo 1100.º do CC, em ambos os regimes, a inobservância dos prazos de antecedência terá como consequência as mesmas previstas para os contratos com prazo certo: ou seja, esta inobservância não obstará à cessação do contrato, obrigando, apenas, a que o arrendatário pague as rendas correspondentes ao período em falta.

No entanto, relativamente ao senhorio a solução será diferente. Na verdade, a questão dos prazos de antecedência relativamente ao senhorio não se coloca em todas as situações, porquanto a denúncia por parte destes nos contratos de duração indeterminada não está totalmente dependente de prazos. A chamada denúncia justificada depende de circunstancialismos exteriores: necessidade de habitação pelo senhorio ou seus descendentes ou necessidade de demolição ou obras profundas no locado. Assim sendo, nestes casos, não se colocará a questão da inobservância dos prazos.

Esta questão apenas se poderia colocar na denúncia injustificada; no entanto, nem aqui se coloca a questão, porquanto os contratos de duração indeterminada, por definição, não têm um prazo de cessação ou um prazo de antecedência. A lei apenas obriga a que o senhorio respeite um determinado prazo sobre a data em que o senhorio pretenda a cessação. O que significa que, na verdade, a inobservância deste prazo apenas adiará os efeitos da denúncia do senhorio, não o vinculando a um novo contrato, ao contrário do que sucede com a inobservância dos prazos de antecedências nos contratos com prazo certo.

4.2 Regimes Transitórios

Por disposições transitórias entende-se as normas que tratam de circunstâncias que, por si só, exigem uma disciplina especial relativamente ao regime jurídico que a lei ali estabelece. Ou seja, na verdade, trata-se um conjunto de normas que regula de forma especial e diferente o regime jurídico estabelecido pela lei.

Isto é exatamente aquilo com que nos defrontamos perante os regimes transitórios das Leis n.º 6/2006 e de 31/2012. Em ambos os casos, este conjunto de normas estabelecerá, por razões de segurança jurídica, regras especiais para os contratos habitacionais

celebrados na vigência do RAU e para os contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU.

Isto porque, estabelece o artigo 59.º, n.º 1 do NRAU 2006, sob a epígrafe “*Aplicação no Tempo*” que o “*O novo regime do arrendamento urbano aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.*” Assim, ao invés de deixar que os contratos celebrados antes da entrada em vigor das novas leis se deixem reger, necessariamente, pelo RAU e pelas leis anteriores, o legislador criou os regimes transitórios que passam a reger aqueles contratos. Ou seja, os novos contratos regem-se pelas novas leis; os antigos contratos regem-se, essencialmente, pelos regimes transitórios.

No entanto, como veremos, estes regimes transitórios, no que toca à renovação e denúncia dos antigos contratos, não são propriamente inovadores nas suas soluções, tendo trazido poucas alterações aos regimes do RAU e leis anteriores, às quais aqueles contratos estariam, de qualquer modo, vinculados.

Não obstante, ambos os regimes especiais regulam um leque mais abrangente do que a cessação do contrato. No entanto, uma vez mais, por ser o nosso objeto de estudo, apenas nos debruçaremos sobre as regras que dispõe sobre esta forma de cessação do contrato.

4.2.1 Normas Transitórias no NRAU de 2006

As normas transitórias da Lei n.º 6/2006 encontram-se reguladas no título II que se divide em dois capítulos: o capítulo aplicável aos contratos celebrados na vigência do RAU e o capítulo relativo aos contratos celebrados antes da vigência do RAU. Não obstante a diferenciação que o legislador faz perante as duas alturas de celebração, a verdade é que para efeitos da cessação do contrato através da denúncia, os regimes são os mesmos. Isto porque o artigo 28.º da lei em questão, aplicável aos contratos celebrado antes da vigência do RAU, manda aplicar o regime estabelecido no artigo 26.º - regime aplicável aos contratos celebrados na vigência do RAU.¹⁴² Temos assim que o regime do artigo 26.º acaba por se aplicar a todos os contratos celebrados antes da entrada em vigor do NRAU. Também neste regime, o legislador, uma vez mais, estabeleceu diferentes regimes consoante estejamos perante um contrato de duração limitada (n.º 3 do artigo 26.º) ou um contrato sem duração limitada (n.º 4 do artigo 26.º).

¹⁴² A única exceção a esta afirmação é uma denúncia especial, aplicável em casos de atualização de rendas, prevista no n.º 2 do artigo 29.º da Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro.

A doutrina, mais especificamente Pinto Furtado, no que se refere à bipartição dos contratos, em contratos “sem duração limitada” e “com duração limitada” observa: «*Uma distinção basilar se impõe, à cabeça, para os arrendamentos anteriores, entre contratos de duração limitada e contratos sem duração limitada (arrendamentos vinculísticos). (...) Os anteriores contratos, ditos de duração limitada, regem-se estritamente pelas normas postas no CC para os novos contratos com prazo certo, como decorre do disposto no art 26º/3 da L 6/2006, que se limitou a alterar-lhes os prazos de prorrogação, “quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados”. Não é a denúncia, na aceção atual, que se refere aqui, mas o que se denomina agora de oposição à renovação. Assim, o senhorio não poderá jamais denunciá-los, na terminologia inovada sendo-lhe facultado opor-se à sua renovação (...). Relativamente aos antigos contratos vinculísticos, a regra é a de que passam a aplicar-se as normas levadas ao CC para os contratos de duração indeterminada (...) Os velhos contratos vinculísticos passaram a ser encarados, para todos os efeitos, como contratos de duração indeterminada, deixando de comportar o instituto da oposição à renovação (...). Quanto ao senhorio desses antigos contratos sem duração limitada, importará salientar o que se segue. Seja o arrendamento habitacional ou não habitacional, não há, em princípio, denúncia livre para o senhorio, pois é, para tais contratos, liminarmente excluída a de antecedência mínima de cinco anos e respetiva confirmação, consagradas para os novos contratos de duração indeterminada na al c) do art 1101º e no art 1104º CC (al c) do art 26º/4 da L 6/2006)».¹⁴³*

No primeiro caso rege a lei que estes contratos renovar-se-ão automaticamente no fim do prazo contratado – quando não forem denunciados por qualquer uma das partes – pelo período de três anos, se não tiver sido estabelecido entre as partes um prazo superior a este. Significa isto que, nos contratos destinados a habitação, a lei dispõe que quando contratados com prazo determinados, renovar-se-ão pelo prazo de três anos ou pelo prazo livremente contratado entre as partes quando superior aos três anos estabelecidos pela lei. Não alcançamos totalmente o objetivo do legislador, porquanto, na verdade estamos perante um regime transitório inserido numa lei cujo objetivo seria sempre uma maior liberdade e autonomia das partes no que toca aos contratos por ela regulados. E acresce que, na vigência do RAU o prazo de renovação automática eram os exatos três anos que

¹⁴³ Furtado, Jorge Henrique da Cruz Pinto, *Manual de Arrendamento Urbano*», Volume II, 4.ª Edição, Almedina, pág. 957;

este regime transitório estabelece, pelo que, na verdade, o legislador acaba por definir que as relações já constituídas entre senhorio e arrendatário, à data da entrada em vigor das Leis de 2006, mantêm-se iguais.

Esta posição é partilhada pelos autores Soares Machado e Regina Santos Pereira quando afirmam que *“na verdade, torna ainda mais difícil de compreender que, numa lei, como NRAU, em que supostamente se pretende caminhar no sentido da maior autonomia e prevalência da vontade das partes, se dê agora um passo atrás, vinculando de novo as partes a um prazo mínimo pré-determinado por lei nos contratos não habitacionais e, fixando um prazo mínimo mais longo do que aquele que era anteriormente às partes, nos contratos habitacionais. Mas o mais grave nem é já essa mudança de rumo do legislador contrária à filosofia que ele próprio anuncia, mas sobretudo a sua inserção numa lei transitória, numa verdadeira opção que aplica retroativa em que se lateram por via legal as regras que as partes quiseram fixar, e fixaram, contratualmente, à maneira do acontecido com o congelamento das rendas no Estado Novo, de autêntica alteração das regras a meio do jogo, que não é seguramente de molde a tranquilizar os operadores económicos quanto à segurança jurídica das leis em que contratam em cada momento”*.¹⁴⁴

Assim sendo, o que concluímos é que, na verdade, o legislador acaba por não alterar a situação em vigor, na medida em que os contratos celebrados antes da vigência desta lei, ou seja, antes de 2006, acabam por se encontrar sujeitos às mesmas normas.

Quanto aos contratos de arrendamento sem duração limitada – aqueles que foram celebrados à luz do regime estabelecido no Código Civil anterior ao RAU e que se renovavam automaticamente sem possibilidade de denúncia pelo senhorio – a lei prevê a aplicação do regime estabelecido pelo NRAU com três especificidades que têm como objetivo primacial limitar a liberdade de denúncia prevista para o senhorio.

Como já estudado *supra*, a lei de 2006 permitia ao senhorio denunciar o contrato nos casos previstas no artigo 1101.º: necessidade de habitação pelo próprio ou seus descendentes, demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos ou, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data da cessação.

¹⁴⁴ Soares Machado e Regina Santos Pereira, *Arrendamento Urbano, Novo Regime do Arrendamento Urbano Comentado e Anotado*, 2.ª Edição Revista e Aumentada, Livaria Petrony, pág. 243;

O que o regime transitório vem estabelecer é que, para os contratos celebrados antes da entrada em vigor do NRAU de 2006, continua a aplicar-se o artigo 107.º do RAU – ou seja, na verdade o senhorio deixa de poder denunciar o contrato nos termos estabelecidos no artigo 1101.º do CC nas seguintes situações:

- a) Quando o arrendatário tenha mais de 65 anos de idade ou, independentemente da idade, se encontre em situação de reforma por invalidez absoluta ou sofra de qualquer incapacidade total para o trabalho;
- b) Quando seja portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a 2/3, ou
- c) Quando o arrendatário se tenha mantido no local arrendado há 30 ou mais anos, nessa qualidade, ou por um período de tempo mais curto previsto em lei anterior e decorrido na vigência desta.¹⁴⁵

Mais estabelece o n.º 4 do artigo 26.º da Lei n.º 6/2006 que a indemnização que o senhorio deve pagar ao arrendatário pela denúncia do contrato nos termos do artigo 1102.º do CC¹⁴⁶ deverá ser equivalente a um ano de renda calculada nos termos do artigo 30.º e 31.º da lei em estudo. O inovador aqui é tão só o modo de calcular a indemnização devida, cálculo esse que em tudo se relaciona com as novas regras de atualização das rendas. Assim, nos termos do artigo 31.º a indemnização devida pelo senhorio ao arrendatário terá como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor locado. O valor do locado é, conforme estabelecido no artigo seguinte *o produto do valor da avaliação realizada nos termos do artigo 38.º e seguintes do CIMI, realizada há menos de três anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação previsto artigo seguinte*. Temos assim que, o valor da indemnização não pode ser superior a 4% do valor do locado tal como definido.

Por fim, fica ainda estabelecido na lei que, perante estes contratos sem duração limitada celebrados antes do RAU, o senhorio não pode denunciar o contrato nos termos previstos na alínea c) do artigo 1101.º CC. Ou seja, pretendendo limitar o direito de livre denúncia

¹⁴⁵ O artigo tem esta formulação porquanto, a redação original do artigo 107.º do RAU, que previa o prazo de 30 anos, foi declarada inconstitucional com força obrigatória geral pelo Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 97/2000 de 17 de março. Consequentemente, passou a aplicar-se o prazo de 20 anos que era o estabelecido na lei anterior ao RAU, a lei n.º 55/79 de 15 de setembro. No entanto, a 22 de janeiro de 2001 entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 329-B/2000 de 22 de Dezembro cuja redação contava com o prazo de 30 anos mas, com a expressa referência de que a limitação também se verifica quando o arrendatário tenha permanecido no local arrendado por um período de tempo mais curto, previsto em lei anterior e decorrido na vigência desta. Deste modo, a presente norma foi redigida de modo a assegurar os direitos constituídos na vigência da lei anterior e conforme o referido acórdão.

¹⁴⁶ É a indemnização prevista para a denúncia para habitação do senhorio, prevista no artigo 1102.º do CC.

do senhorio passa-lhe a ser vedado, nestes contratos específicos, a denúncia sem justificação. Neste exato sentido foi o decidido no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto proferido a 05 de março de 2012¹⁴⁷ quando afirmou “*Mas do regime transitório, constante dos arts. 26º ss. do NRAU, em especial do número 4 do art. 26º, emergem especificidades muito relevantes. Uma delas é a que estabelece o princípio geral da “não [aplicação] da alínea c) do art. 1101º do Código Civil”. Isto significa, quanto ao senhorio, que a denúncia apenas pode ser motivada (art. 1101º, als. a) e b) do CC, NRAU), já que se impede, em relação aos contratos antigos, o emprego do preceito (justamente o art. 1101º, al. c) do CC, NRAU que permite a denúncia imotivada e a todo o tempo). Deste modo, mantém-se o vinculismo arrendatício dos contratos do pretérito. Outra não pode ser a conclusão. E tanto assim é que se cria um regime muito próprio para uma eventual quebra do vinculismo, permitindo ao senhorio fazê-lo a partir do momento em que ocorram determinadas vicissitudes: as previstas no art. 26º, nº 6, al. a) ou al. b) do NRAU.”*

Este regime transitório consubstancia um retrocesso no regime presentemente em vigor: a lei, ao mesmo tempo que permite que o senhorio possa denunciar o contrato de arrendamento em termos inovadores, estabelece que os contratos anteriores a esta lei continuam a reger-se pelas normas antigas. Esta situação leva, necessariamente, a que não exista qualquer alteração nestas relações, sendo certo que a entrada em vigor de uma nova lei, com novas regras, em nada interfere nestes contratos. Em última análise, acaba por suceder que os contratos celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, os quais são os mais antigos e, por definição, os mais necessitados de qualquer mudança, continuem a estar sujeitos ao regime vinculístico até que, de algum modo, o contrato acabe por cessar. Com efeito, já se podia ler na “*Exposição de Motivos da Proposta de Lei do Arrendamento Urbano*”, aprovada no Conselho de Ministros, no dia 23/06/2005, que: “*(...) Para tanto, o Governo apresenta à Assembleia da República uma Proposta de Lei, aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e bem assim um regime transitório relativo aos contratos celebrados durante a vigência do RAU, aos quais se aplicará o novo regime, salvo no que diz respeito à duração, renovação e denúncia daqueles contratos, matérias que se continuarão a reger pelo RAU, tendo em vista assegurar a proteção da expectativa das partes e a estabilidade do regime jurídico*

¹⁴⁷ In www.dgsi.pt;

aplicável. O regime transitório incidirá ainda sobre os contratos de arrendamento anteriores a 1990, e relativamente aos arrendamentos comerciais, anteriores a 1995, tendo em vista manter, de igual modo, a aplicação das regras do RAU em sede de duração, renovação e denúncia daqueles contratos (...); O NRAU será aplicável a todos os contratos de arrendamento futuros, e ainda aos contratos antigos (ou seja, aos que tenham sido celebrados antes da sua entrada em vigor), salvo nas matérias relativas à sua duração, renovação e denúncia, as quais continuam a reger-se pelo RAU, tendo em vista assegurar a proteção da expectativa das partes aquando da sua celebração (...).

Vejamos agora as alterações introduzidas ao regime transitório com a entrada em vigor da Lei 31/2012 de 14 de agosto.

4.2.2 Normas Transitórias no NRAU de 2012

À luz da presente lei, a distinção efetuada entre os contratos celebrados na vigência do RAU e os contratos celebrados antes da vigência do RAU não é inócua, havendo, algumas (não muitas) especificidades quanto aos contratos celebrados antes da vigência do RAU. Relativamente aos contratos com duração limitada, aplica-se a mesma norma tanto para os contratos celebrados na vigência do RAU como para aqueles celebrados antes da vigência do RAU.

Assim, estabelece o artigo 26.º desta lei que, quando não sejam denunciados pelas partes, os contratos com duração limitada renovar-se-ão automaticamente pelo período de dois anos, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, se outro superior não estiver previsto. Significa isto que o legislador de 2006 para 2012 decidiu reduzir o prazo de três anos para dois anos. É certo que esta alteração, não sendo muito significativa, tem uma conotação positiva, pois que, reduzindo o prazo de renovação automática leva a que as partes estejam menos tempo sujeitas a este contrato.

Quanto aos contratos sem duração limitada – os contratos de duração indeterminada – esta lei não trouxe grandes alterações ao que já se encontrava estipulado no regime transitório de 2006. Assim, para estes contratos – os contratos celebrados na vigência do RAU sem duração limitada – continua a aplicar-se as regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada previstos no Código Civil com a redação da presente lei com, novamente, três especificidades.

Assim, o senhorio deixa de poder denunciar o contrato quando ao arrendatário se aplique o artigo 107.º do RAU – ou seja, a situação mantém-se, sendo igual ao estudo que fizemos para o regime transitório de 2006.

Quanto ao cálculo da indemnização devida pelo senhorio ao arrendatário aquando da denúncia para habitação, esta passa a calcular-se nos termos dos critérios previstos nas alíneas a) e b) do artigo 35.º da presente lei. Tal significa que a indemnização devida pelo senhorio passa a ter como limite máximo, apenas, o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado. Estamos perante uma redução significativa do valor da indemnização, o que muito beneficiará os senhorios, facilitando, deste modo, a denúncia por necessidade da habitação própria ou dos seus descendentes.

Por último, quando à alínea c) do n.º 4 do artigo 26.º da lei em estudo, referente à terceira especificidade, foi significativamente alterada. Como vimos, no regime transitório da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro o senhorio não podia proceder à denúncia sem justificação nos contratos celebrados antes da vigência do NRAU. No entanto, o regime transitório do NRAU 2012 passa a dispor que o senhorio apenas não pode proceder à denúncia injustificada quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%. Tal equivale a dizer, que o legislador passa a permitir que o senhorio denuncie sem justificação o contrato, nos casos em que este é celebrado na vigência do RAU. Apesar daquelas limitações, este regime não deixa de ser um avanço por parte do legislador quanto à posição do senhorio neste contrato e, conseqüentemente, à sua autonomia,

As primeiras duas especificidades, correspondentes às alíneas a) e b) do n.º 4., cessam após transmissão por morte para filho ou enteado da posição contratual.

Quanto aos contratos celebrados antes da vigência do RAU, dispõe o artigo 28.º da Lei 31/2012 que se aplica o disposto no artigo 26.º - ou seja, todo o *supra* explanado – com as seguintes especificidades:

- a) A estes contratos não se aplica a alínea c) do artigo 1101.º do CC. Deste modo, no âmbito dos contratos celebrados antes da vigência do RAU não é permitido ao senhorio proceder à denúncia sem justificação do contrato celebrado.
- b) Se o senhorio invocar, como causa de denúncia do contrato, a necessidade de obra ou restauro profundos do locado e o arrendatário tiver 65 anos ou mais ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o senhorio será obrigado, no caso de não existir acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quando ao local, quer quando ao valor da renda e encargos.

Esta é a grande alteração produzida pela presente lei, alteração aplaudida por muitos.

Atento o exposto, até se pode concluir que estes regimes transitórios não são, necessariamente, uma transição dos *antigos contratos* para os *novos contratos*; na verdade, os regimes transitórios das leis de arrendamento funcionam como um resquício do vinculismo, impedindo que os contratos de pretérito desapareçam. Efetivamente, os *antigos contratos* – os contratos celebrados antes ou na vigência do RAU – pouco se alteram, mantendo as regras que já vigoravam, bem como as posições das partes.

5. Lei n.º 43/2017 de 14 de Julho

A Lei n.º 43/2017 de 14 de Junho foi a mais recente alteração verificada no âmbito do arrendamento urbano, tendo procedido a alterações e a um aditamento à Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro e apenas a alterações ao Código Civil.

No âmbito da matéria que nos interessa a presente lei procedeu a pequenas alterações ao regime anterior, sobre as quais daremos uma pequena nota.

Assim, no que toca à duração do contrato no caso de silêncio das partes (n.º 3 do artigo 1094.º) a lei de 2017 procedeu à alteração do prazo pelo qual o mesmo se considera celebrado, tendo sido o mesmo aumentado para cinco anos. Com esta alteração, o legislador parece ter, definitivamente, terminado com a ideia dos contratos celebrados com duração indeterminada, tendo consolidado o prazo pelo qual aqueles se consideram celebrados. Como sabemos, a reforma de 2012 havia já terminado com os contratos de duração indeterminada passado, em caso de silêncio das partes, a serem considerados por celebrados pelo prazo de dois anos. Na presente data, o artigo 1094.º, n.º 3 do CC passa, então, a dispor que *“no silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período de cinco anos”*.

Outra alteração efetuada pela lei de 2017 refere-se à denúncia justificada por parte do senhorio nos contratos celebrados com duração indeterminada.

Com efeito, vimos que o senhorio pode proceder a esta denúncia com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º do CC.

A lei em questão alterou o prazo de desocupação que o senhorio terá de respeitar no caso de denúncia com fundamento em obra ou demolição do locado: aquele passa a ter um prazo de desocupação de 60 dias, sendo muito superior aos 15 dias previstos no regime anterior.

Por outro lado, a indemnização devida pelo senhorio quando proceda à denúncia com este fundamento, passa de ser o equivalente a um ano de renda para uma indemnização no valor correspondente a dois anos de renda – al. a) do n.º 5 do artigo 1094.º CC. Foi ainda acrescentado a esta norma que a indemnização correspondente a dois anos de renda, não pode ser *“inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado”*.

Mais, quanto à garantia do realojamento, o senhorio passa a estar obrigado a garantir esse realojamento por um prazo *“não inferior a três anos”* – al. b) do n.º 6 do artigo 1094.º Ou

seja, o senhorio passa a ter de envidar os seus melhores esforços para, não só, garantir o realojamento do inquilino despejado, como garantir que este ficar realojado naquele local pelo prazo de três anos.

Por fim, a última alteração ao artigo 1094.º passa pelo momento do pagamento da indemnização devida pelo senhorio: deixa de ser devido no momento da entrega do locado, para passar a ser devida metade dela após a confirmação da denúncia e, o restante no ato de entrega do locado (n.º 7). No caso de a indemnização não ser paga do modo estabelecido na lei, aquela será ineficaz, não produzindo qualquer efeito.

As alterações introduzidas pela presente lei, são alterações pontuais, com o objetivo de aperfeiçoar o regime já existente. O objetivo não passou por proceder a grandes alterações, mas apenas substituir pequenos pormenores, consolidando o regime a que o senhorio se encontra sujeito com a denúncia do contrato.

6. Conclusão

Apesar das críticas que têm vindo a ser feitas e que foram, necessariamente, aqui deixadas às sucessivas alterações que se sentiram no campo do arrendamento urbano, não podemos deixar de notar que estas foram essenciais.

Com efeito, verifica-se que a progressão histórica do regime da denúncia no contrato de arrendamento urbano pautou-se por um crescente favorecimento da posição do inquilino. Não obstante, a relação arrendatária foi caminhando, paulatinamente, para um maior equilíbrio entre as partes, equilíbrio esse que, na presente data, já se faz sentir.

Este equilíbrio foi sendo o objetivo do legislador que, desde a entrada em vigor do RAU até aos presentes dias, acabou por, na nossa opinião, concretizá-lo.

Acresce que, somos de opinião que, apesar de o trabalho se encontrar longe de estar terminado, encontramos-nos num bom caminho.

Isto porque, atualmente, a questão do arrendamento urbano passa, não pela relação arrendatária em si – porque, muito mais equilibrada e sem mais distinções do que as necessárias entre as partes – mas sim nos regimes transitórios.

Efetivamente, os problemas que nesta área ainda se verificam, passam pela distinção que a própria lei faz entre os chamados contratos *antigos* e os contratos *novos*. O que significa que, enquanto durarem aqueles *contratos vinculísticos*, continuará a ser aplicada dois regimes muito diferentes entre si. Com efeito, àqueles contratos será aplicada um regime que em muito pouco se diferencia dos regimes antigos, continuando a obstar à cessação do contrato pelo senhorio; já aos novos contratos aplicar-se-á uma lei que privilegia uma maior autonomia das partes.

Não obstante, a presente situação será resolvida com a passagem do tempo e com a paciência necessária para deixar que aqueles contratos acabem por cessar os seus efeitos. Quer isto dizer que, a nosso ver, encontramos-nos já num ponto em que o legislador pouco mais pode fazer que não o aperfeiçoamento e a consolidação da legislação atual, esperando que as sucessivas alterações à legislação, aqui estudadas, passem a fazer parte da história e não da atualidade.

BIBLIOGRAFIA

- Aguiar, Delfim, *Manuel dos Senhorios e Inquilinos – O Que Devem Saber*; Ecla Editora, 2.^a Edição Revista e Atualizada, 1995;
- Aragão Seia, Jorge Alberto, *Arrendamento urbano – Anotado e Comentado*, Almedina, 3.^a edição, 1997;
- Aragão Seia, Jorge Alberto, *Arrendamento Urbano – Anotado e Comentado*, Almedina, 7.^a edição,
- Baptista Machado, João, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*; Almedina, 2008;
- Colaço, Amadeu, *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 6.^a edição, 2013;
- Garcia, Maria Olinda, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano – NRAU Anotado e Legislação Complementar*, Coimbra Editora, 2.^a Edição, 2006;
- Garcia, Maria Olinda, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*, Coimbra Editora, 3.^a Edição, 2014;
- Gomes Canotilho, J.J. e Vital Moreira, *Constituição da República Portuguesa Anotada, artigos 1.º a 107.º, Volume I*, Coimbra Editora,
- Januário Gomes, Manuel da Costa, *Constituição da Relação de Arrendamento Urbano*, Almedina, 1980;
- Menezes Cordeiro, António e Castro Fraga, Francisco com a colaboração de Ana Sousa Botelho e Maria Esperança Espadinha, *Novo Regime do Arrendamento Urbano, Anotado*, Almedina, 1990;
- Menezes Leitão, Luís Manuel Teles de, *Arrendamento urbano*, Almedina, 3.^a edição, 2007;
- Menezes Leitão, Luís Manuel Teles de, *Arrendamento Urbano*, Almedina, 7.^a edição, 2014;

- Moutinho de Almeida, L. P., *Inquilinato Urbano Post 25 de Abril*, Coimbra Editora Limitada, 1980;
- Neto, Abílio, *Inquilinato*, Livraria Petrony, 4.^a Edição Inquilinato, 1979;
- Neto, Abílio, *Inquilinato*, Livraria Petrony, 5.^a Edição Refundida e Atualizada, 1982;
- Pais de Sousa, António - *Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano (R.A.U)*, Rei dos Livros, 6.^a edição Atualizada, 2001;
- Pais de Vasconcelos, Pedro, *Teoria Geral do Direito Civil*, Almedina, 4.^a edição, 2007;
- Pinto Furtado, Jorge Henrique da Cruz, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, Almedina, 1984;
- Pinto Furtado, Jorge Henrique da Cruz, *Evolução e Estado do Vinculismo no Arrendamento Urbano*, in *Estudos de Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Teles – Volume III – Direito do Arrendamento Urbano*, Almedina, 2002;
- Pinto Furtado, Jorge Henrique da Cruz, *Manual de Arrendamento Urbano, Volume I*, Almedina, 4.^a Edição, 2008;
- Pinto Furtado, Jorge Henrique da Cruz, *Manual do Arrendamento Urbano, Volume II*, Almedina, 5.^a Edição Atualizada, 2011;
- Prata, Ana, *Dicionário Jurídico*, Almedina, 4.^a edição, 2006;
- Ribeiro Mendes, Armindo, *O Regime do Arrendamento Urbano (R.A.U) no Tribunal Constitucional*, in *Estudos de Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Teles – Volume III – Direito do Arrendamento Urbano*, Almedina, 2002;
- Romano Martinez, Pedro, *Da Cessaçã do Contrato*, Almedina, 2005;
- Sequeira Ribeiro, António, *Sobre a Denúncia no Contrato de Arrendamento Urbano*, in *Estudos de Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Teles – Volume III – Direito do Arrendamento Urbano*, Almedina, 2002;
- Silva Ferrão, Francisco António Fernandes, *Diccionario Elementar Remissivo ao Código Civil Portuguez Com Anotações e Indicações Jurídicas - Volume I*, Lisboa, Imprensa Nacional, 1869;

- Soares Machado e Santos Pereira, Regina, *Arrendamento Urbano - Novo regime do Arrendamento Urbano Comentado e Anotado*, Livraria Petrony, 2.^a edição Revista e Aumentada, 2007;

- Victoria, Artur, *Novo inquilinato - Manual Prático*, Porto Editora, 1996;

ÍNDICE

1. Introdução
2. Oposição à Renovação e Denúncia: distinção ao longo dos tempos;
 - 2.1. Oposição à renovação;
 - 2.2. Denúncia e oposição à renovação no Regime de Arrendamento Urbano (RAU)
3. Contextualização histórica
 - 3.1. O Código de Seabra;
 - 3.2. Período Vinculístico: 1910 a 1990;
 - 3.2.1. Decreto de 12 de Novembro de 1910;
 - 3.2.2. Lei n.º 828 de 28 de Setembro de 1917;
 - 3.2.3. Código Civil de 1966;
 - 3.2.4. Legislação posterior ao 25 de abril;
 - 3.2.5. Lei n.º 46/85 de 20 de setembro;
 - 3.3. Decreto-Lei n.º 321-B/99: RAU;
 - 3.3.1. Regime de Denúncia do contrato de arrendamento urbano para habitação;
 - 3.3.2. Decreto-lei n.º 329-B/2000 de 22 de Setembro – breve nota
4. Arrendamento Urbano para Habitação – distinção entre a Reforma de 2006 e a Reforma de 2012
 - 4.1. Duração
 - 4.1.1. Contratos com prazo certo
 - 4.1.1.1. Renovação Automática – artigo 1096.º;
 - 4.1.1.2. Cessação pelo Senhorio – oposição à renovação;
 - 4.1.1.3. Cessação pelo Arrendatário:
 - 4.1.1.3.1. Oposição à renovação;
 - 4.1.1.3.2. Denúncia pelo arrendatário
 - 4.1.2. Contratos com Duração Indeterminada
 - 4.1.2.1. Cessação pelo Arrendatário – Denúncia;
 - 4.1.2.2. Cessação pelo Senhorio – Denúncia;
 - 4.1.2.2.1. Denúncia para habitação própria ou pelos descendentes em 1.º grau – alínea a) do artigo 1101.º

4.1.2.2.2. Denúncia pelo Senhorio para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos – alínea b) do artigo 1101.º;

4.1.2.2.3. Denúncia injustificada – alínea c) do artigo 1101.º;

4.1.3 Inobservância dos prazos de antecedência – consequências;

4.2. Regimes Transitórios;

4.2.1 Normas Transitórias no NRAU 2006;

4.2.2 Normas Transitórias no NRAU 2012;

5. Lei n.º 43/2017 de 14 de Junho

6. Conclusão