

RUI PINTO DUARTE

A CESSAÇÃO DA RELAÇÃO
DE ARRENDAMENTO URBANO
NO NRAU

Separata

THEMIS

Revista da Faculdade de Direito da UNL

Ano IX – N.º 15 – 2008

A CESSAÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO URBANO NO NRAU*

RUI PINTO DUARTE**

1. INTRODUÇÃO: PROPÓSITO DA INTERVENÇÃO

O propósito da minha intervenção é fazer o panorama do regime substantivo da cessação da relação de arrendamento urbano consagrado no chamado Novo Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”), aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, com destaque para as novidades por ele trazidas.

Sublinho que se trata de um *panorama*, pois o tempo atribuído à intervenção e a escassez do meu estudo não permitem o aprofundamento da matéria.

Como é natural, pressuporei o conhecimento de alguns aspectos da reforma levada a cabo pela Lei 6/2006, nomeadamente dos seguintes:

- A devolução ao Código Civil (CC) das principais regras sobre arrendamento de prédios urbanos;
- A organização sistemática da nova secção do CC relativa ao arrendamento de prédios urbanos;
- A criação da figura dos arrendamentos de duração indeterminada (arts. 1099 a 1107 e 1110 do CC, na nova redacção);
- A existência de regras de direito transitório, nomeadamente sobre a actualização das rendas dos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e dos contratos não habitacionais celebrados antes do Dec.-Lei 257/95, de 30 de Setembro (arts. 26 a 65 da Lei 6/2006).

Para completar esta introdução, há ainda a dizer que:

- O fio condutor da intervenção será composto pelas causas de cessação;

* Reconstituição da intervenção feita no dia 10 de Outubro de 2006, com algumas notas suplementares.

** Professor da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa.

- O método será o da exposição tão sistemática quanto possível das novas regras, em contraste com as substituídas e, por vezes, com as anteriores a estas¹;
- Serão tidas em conta (quase) somente questões de direito substantivo, ficando as questões processuais marginalizadas;
- O regime transitório será tratado separadamente, a seguir à exposição do novo regime “permanente”.

2. ENUNCIÇÃO DAS CAUSAS DE CESSAÇÃO

2.1. Notas sobre terminologia

O novo art. 1079 do Código Civil (adiante “CC”) enuncia como “formas de cessação” do arrendamento urbano o acordo das partes, a resolução, a caducidade, a denúncia e refere que a lei pode prever outras. Salvo pormenores de redacção, o preceito é igual ao art. 50 do Regime do Arrendamento Urbano (adiante “RAU”), aprovado pelo Dec.-Lei 321-B/90, de 15 de Outubro e modificado por vários diplomas, que até aqui vigorava.

A enunciação feita no art. 1079² merece alguns comentários.

O primeiro tem a ver com o dela não constar a “oposição à renovação”, que o CC autonomiza nos arts. 1097 e 1098 (e, para a locação em geral, no art. 1055).

Como é sabido, tradicionalmente, a doutrina portuguesa engloba no conceito de “denúncia do contrato” quer os actos que põem termo a relações contratuais de duração indeterminada quer os actos que põem termo a relações contratuais de duração determinada, mas automaticamente renováveis salvo declaração de alguma parte em contrário. Como é também sabido, alguns autores recentes restringem o conceito de denúncia aos actos do primeiro tipo, formando com os do segundo tipo a categoria “oposição à renovação”³.

Nas disposições especiais sobre arrendamento para habitação, ao regular os contratos com prazo certo, o CC, na redacção da Lei 6/2006, adere à corrente que autonomiza o conceito da oposição à renovação – seja nas epígra-

¹ Tendo como limite as da versão primitiva do Código Civil de 1966, salvo no tocante ao “despejo para obras”, caso em que se recuará à Lei 2088, de 3 de Junho de 1957.

² Doravante, os artigos referidos sem indicação do diploma a que pertencem serão do CC.

³ Para uma síntese das posições doutrinárias, v. Pedro Romano Martínez, *Da Cessação do Contrato*, Coimbra, Almedina, 2005, pp. 59 e ss., mormente p. 61.

fes dos arts. 1097 e 1098, seja nos textos dos mesmos artigos, bem como no do n.º 2 do art. 1096.

Poder-se-á perguntar por que tal autonomização não aparece reflectida no art. 1079. A resposta que parece salvaguardar a coerência do sistema é a de que a oposição à renovação determina a caducidade do contrato...

Uma segunda nota terminológica tem por objecto a qualificação como denúncia do acto pelo qual o arrendatário pode pôr fim ao arrendamento nos termos dos arts. 1098, n.º 2, e 1100 (sendo o primeiro caso o de, num arrendamento para habitação com prazo certo, o arrendatário ter o direito de, passados seis meses do seu início, lhe pôr fim, antes do decurso do prazo contratado, mediante declaração feita com a antecedência mínima de 120 dias relativamente à data em que pretenda a cessação, e o segundo caso o de, num arrendamento para habitação de duração indeterminada, o arrendatário ter o direito de lhe pôr fim, a qualquer momento, também mediante declaração feita com a antecedência mínima de 120 dias relativamente à data em que pretenda a cessação).

O RAU atribuía direito semelhante⁴ aos arrendatários em contratos de duração limitada, mas chamava “revogação” ao acto pelo qual o mesmo era exercida (art. 100, n.º 4).

A terceira nota terminológica destina-se a frisar que, na redacção que a Lei 6/2006 lhe deu, o capítulo do CC dedicado à locação usa a palavra “resolução” para designar (apenas) declarações unilaterais que põem fim a relações contratuais com fundamento em incumprimento pela contraparte (arts. 1083 e ss.). Nada há aqui de novo, pois já assim era quer no RAU (art. 63, n.º 1) quer na redacção primitiva do CC (art. 1093). Sempre é de lembrar, porém, que, ao tratar da resolução do contrato em geral, o CC utiliza um conceito mais amplo, que não implica que o fundamento da resolução seja o incumprimento⁵.

2.2. Enunciação

À luz das notas feitas, apresentamos a nossa própria enunciação das causas de cessação do arrendamento no regime resultante da Lei 6/2006, assim constituída:

- acordo das partes;

⁴ A diferença está em que o prazo de antecedência mínima era mais curto: 90 dias.

⁵ Para outras observações sobre a terminologia adoptada no art. 1079, v. Inocêncio Galvão Telles, *Novo Regime de Arrendamento Urbano*, in *O Direito* ano 138, 2006, IV, p. 677 (devendo essas observações ser lidas à luz do que o Autor escreve no seu *Manual dos Contratos em Geral* – 4.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2002, pp. 380 e ss.).

- oposição à renovação (de contratos por prazo certo, automaticamente renováveis);
- denúncia (abrangendo o que era “revogação” no art. 100, n.º 4, do RAU);
- resolução (com base em incumprimento);
- caducidade.

3. ASPECTOS GERAIS DA CESSAÇÃO

Vamos abordar primeiro alguns aspectos comuns do regime da cessação do arrendamento urbano, para depois atentarmos no regime específico de cada causa da cessação.

3.1. Nota geral

Uma só nota de índole geral sobre os efeitos da cessação: são variáveis... Adiante veremos quais são esses efeitos, em cada um dos casos considerados.

3.2. A acção de despejo e a acção para entrega da coisa arrendada

Tradicionalmente, chamava-se “acção de despejo” quer à acção pela qual o senhorio exercia o direito de resolução do contrato, quer à acção pela qual o senhorio exigia a entrega do bem locado com fundamento na caducidade do arrendamento (cfr. arts. 971 e 970 do Código do Processo Civil, na redacção do Dec.-Lei 44.129, de 28 de Dezembro de 1961).

O RAU criou alguma incerteza sobre a aplicação da “acção de despejo” aos casos de exigência pelo senhorio da entrega do bem locado com fundamento na caducidade do arrendamento, pois o n.º 2 do seu art. 55 não era claro.

A Lei 6/2006 restringe a acção de despejo aos casos em que a lei impõe o recurso à via judicial para promover a cessação do arrendamento (art. 14, n.º 1) e cria um novo meio processual destinado a assegurar a entrega da coisa arrendada – regulado nos novos arts. 930-A a 930-E do Código do Processo Civil (adiante “CPC”).

Esse novo meio processual pode ser designado pelas palavras que servem de epígrafe ao referido novo art. 930-A do CPC – execução para entrega de

coisa imóvel arrendada – ou, como faz Maria Olinda Garcia, uma sigla formada a partir delas: EPECIA⁶.

3.3. Tempo de entrega do local arrendado

É tradicional que, nalgumas das hipóteses de cessação do arrendamento, o arrendatário não tenha a obrigação de entregar imediatamente a coisa arrendada, ou seja, beneficie de um certo prazo para fazer essa entrega.

Na redacção da Lei 6/2006, o CC contém vários preceitos sobre o assunto.

Segundo a ordem dos preceitos, o primeiro relevante na matéria é o art. 1053, aplicável à locação em geral, não apenas ao arrendamento urbano. Regula-se aí o momento da entrega do imóvel arrendado em caso de caducidade do arrendamento, estabelecendo-se que, salvo quando a caducidade resulte do decurso do prazo do arrendamento, a restituição do prédio só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade ou, sendo o arrendamento rural, no fim do ano agrícola em curso à data da extinção do arrendamento (art. 1053).

O segundo preceito relevante na matéria é o art. 1081, n.º 1, que contém uma regra de vocação geral, no âmbito do arrendamento urbano. Segundo ela, salvo disposição legal ou acordo em contrário, a cessação do contrato de arrendamento urbano torna imediatamente exigível a “desocupação do local e a sua entrega”.

O terceiro preceito é o art. 1087 CC, que contém um desvio à regra anterior. Segundo ele, em caso de o arrendamento urbano terminar por força de resolução, a “desocupação” (e entrega) do locado só é exigível no final do terceiro mês seguinte à resolução – sem prejuízo de convenção em contrário ou de que a sentença que declare a resolução fixe outro prazo.

3.4. A obrigação do arrendatário de colocar escritos

Estabelece o art. 1081, n.º 2, que “com antecedência não superior a três meses sobre a obrigação de desocupação do local, o senhorio pode exigir ao arrendatário a colocação de escritos, quando correspondam aos usos da terra”. O preceito é semelhante ao art. 54, n.º 2, do RAU⁷, precisando o prazo durante o qual a colocação de escritos é exigível.

⁶ V. Maria Olinda Garcia, *A Acção Executiva para Entrega de Imóvel Arrendado*, Coimbra, Coimbra Editora, 2006, pp. 11 e ss.

⁷ O qual, por sua vez, era semelhante ao art. 964, n.º 2, do CPC.

3.5. A obrigação do arrendatário de mostrar o local

Outro efeito da cessação do arrendamento urbano é gerar para o arrendatário, “durante os três meses anteriores à desocupação”, a obrigação de mostrar o local a quem o pretender tomar de arrendamento, “em horário acordado com o senhorio” (art. 1081, n.º 3). Mais uma vez, o preceito é semelhante a um do RAU (o art. 54, n.º 3), com a precisão do prazo durante o qual a obrigação é exigível.

Chama a atenção que, enquanto o n.º 2 do art. 1081 usa as palavras “com antecedência não superior a três meses sobre a obrigação de desocupação do local”, o n.º 3 do mesmo artigo usa as palavras “durante os três meses anteriores à desocupação”. Não cremos que a diferença seja de relevar. Em ambos os casos o legislador terá pretendido significar “durante os últimos três meses de vigência do arrendamento”.

Há ainda a mencionar que o art. 1081, n.º 4, mantém o horário que o RAU (art. 54, n.º 4) estabelecia para a execução da obrigação em causa, na falta de acordo entre senhorio e arrendatário (nos dias úteis, das 17 horas e 30 minutos às 19 horas e 30 minutos e, aos sábados e domingos, das 15 horas às 19 horas).

3.6. Comunicabilidade do direito do arrendatário

Tradicionalmente, a lei portuguesa declarava que, fosse qual fosse o regime matrimonial, a posição do arrendatário não se comunicava ao seu cônjuge. Assim dispunha o art. 83 do RAU e, antes dele, o art. 1110, n.º 1.

Neste campo, a Lei 6/2006 inova, pois o art. 1068 estabelece agora que “o direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente”⁸.

A inovação, porém, é menor do que pode aparentar à primeira vista, pois:

- O art. 1682-B já estabelecia que muitos (tòdos?) actos relativos à cessação do arrendamento da casa de morada de família dependiam do consentimento de ambos os cônjuges, independentemente do regime de bens;

⁸ Escrevendo sobre a proposta de lei que veio a dar origem à Lei 6/2006, António Menezes Cordeiro sustentou que “a comunicabilidade só faz sentido no arrendamento habitacional” e sugeriu que o preceito em causa fosse “recolocado no local próprio” (*O Novo Regime do Arrendamento Urbano*, in *O Direito* ano 137, 2005, II, p. 334). Parece-nos, porém, que, de um ponto de vista sistémico, nada obsta à comunicabilidade da posição de arrendatário comercial.

A CESSAÇÃO DA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO URBANO NO NRAU

- O art. 1682-A, n.º 1, já estabelecia que, salvo se entre os cônjuges vigerasse o regime da separação de bens, a alienação, a oneração e a locação de estabelecimento comercial dependia do consentimento de ambos – o que tinha óbvias consequências sobre a legitimidade do cônjuge arrendatário do local em que o estabelecimento comercial estivesse instalado para praticar alguns actos relativos ao respectivo arrendamento.

A este propósito, há ainda que fazer mais três observações.

A primeira para sublinhar que a comunicabilidade do arrendamento tem repercussões relevantes no regime da caducidade do arrendamento, designadamente do arrendamento para habitação – como veremos adiante.

A segunda para notar que a Lei 6/2006 alterou a alínea a) do art. 1682-B, intercalando nela, entre as referências à “resolução” e à “denúncia”, a referência à “oposição à renovação” – de modo a assegurar consistência com a já notada autonomização desta figura.

A terceira para chamar a atenção para o art. 12 da Lei 6/2006 que determina que, sendo o local arrendado casa de morada de família:

- As comunicações do senhorio relativas à cessação do arrendamento, à actualização da renda e a obras devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges (n.º 1);
- As comunicações que visem algum dos efeitos referidos no art. 1682-B devem ser feitas por ambos os cônjuges (n.º 3).

Como anunciado, vamos agora abandonar os planos dos aspectos comuns do regime de cessação do arrendamento urbano para passar a focar aspectos do regime próprio de cada causa da cessação.

4. O ACORDO DAS PARTES

O novo texto do capítulo do CC dedicado ao arrendamento urbano dedica apenas um artigo à cessação do arrendamento urbano por acordo das partes: o 1082, que é igual ao art. 62 do RAU.

O n.º 1 de tal artigo explicita algo que talvez não carecesse de ser explicitado: que as partes podem a todo o tempo revogar o contrato, mediante acordo a tanto dirigido.

Já o n.º 2 é claramente útil, pois dispõe sobre matéria que, no silêncio da lei, seria objecto de discussão: a forma da revogação. Resulta do texto que:

- Se o acordo for imediatamente executado e não contiver cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias, a sua forma é livre (podendo, pois, o acordo ser oral);
- Se o acordo não for imediatamente executado ou, mesmo que o seja, se contiver cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias, terá de ser celebrado por escrito.

5. A OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

5.1. Notas gerais

Como resulta do que dissemos antes, a chamada oposição à renovação é figura própria dos contratos com prazo certo submetidos a renovação automática. No novo regime do arrendamento urbano, a figura tem um amplo campo de aplicação, pois todos os contratos com prazo certo por ele abrangidos se renovam automaticamente, excepto os celebrados para habitação não permanente ou para fim especial transitório – art. 1096, n.º 1.

Vale a pena sublinhar que a oposição à renovação tem natureza discricionária, isto é, não tem de ser fundamentada.

O regime da oposição à renovação do arrendamento urbano varia consoante o fim do arrendamento é a habitação ou outro e consoante a oposição é deduzida pelo arrendatário ou pelo senhorio. Vejamos as várias subhipóteses.

5.2. Arrendamento para Habitação

5.2.1. *Oposição do arrendatário*

Em primeiro lugar, foque-se a antecedência mínima: 120 dias, sobre a data do termo final do contrato (art. 1098, n.º 1). No entanto, a inobservância dessa antecedência mínima não obsta à cessação do contrato, tendo apenas o efeito de constituir o arrendatário na obrigação do pagamento ao senhorio de um valor igual ao das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta (art. 1098, n.º 3).

Em segundo lugar, há que falar da forma (incluindo as formalidades) da declaração de oposição à renovação – que está submetida aos arts. 9.º a 12 da

Lei 6/2006, que estabelecem um regime pormenorizado⁹ sobre as comunicações entre senhorios e arrendatários, no que ao arrendamento urbano respeita – ao qual, de resto, já nos referimos a propósito da comunicabilidade do arrendamento e das regras especiais aplicáveis quando o local arrendado constitui casa de morada de família.

Não cabe no objecto da nossa intervenção expor o regime em causa. Limitar-nos-emos a chamar a atenção para que, em geral, as comunicações entre as partes legalmente exigíveis relativas à cessação do arrendamento têm de ser feitas mediante escrito assinado pelo declarante, remetido ao declaratário por carta registada com aviso de recepção (art. 9.º, n.º 1), ou entregue em mão, desde que, neste caso, o declaratário aponha “em cópia a sua assinatura, com nota de recepção”.

5.2.2. *Oposição do senhorio*

A antecedência mínima imposta ao senhorio para a declaração de oposição é mais larga que a imposta ao arrendatário: um ano (art. 1097). Por outro lado, nada dizendo a lei sobre a consequência da inobservância dessa antecedência mínima, parece que a mesma não é igual à prevista para a oposição tardia por parte do arrendatário. Dever-se-á, pois, considerar que a declaração de oposição à renovação pelo senhorio que não respeite a antecedência legal está submetida à regra do art. 294, sendo, pois, nula.

No tocante à forma, aplicam-se os referidos arts. 9.º a 12 da Lei 6/2006, que não prevêem para o caso qualquer desvio à regra geral que deixámos enunciada. A lei passou, pois, a ser menos exigente do que era, pois o RAU estabelecia que em tais casos a comunicação do senhorio tinha de ser feita mediante notificação judicial avulsa (art. 100, n.º 2).

5.3. **Arrendamento para fins não habitacionais**

O art. 1110, n.º 1, estabelece que “as regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação”.

⁹ Pormenorizado e desviado das regras sobre eficácia das declarações negociais constantes dos arts. 224 e ss. do CC, parecendo inspiradas no que é vulgar nos contratos de matriz anglo-americana.

Por outro lado, o n.º 2 do mesmo artigo estabelece que, na falta de estipulação de prazo, o contrato se considera celebrado pelo prazo de dez anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.

Para além de sublinharmos o amplo papel atribuído à autonomia privada, no que aos arrendamentos para fins não habitacionais respeita, não podemos deixar de notar que parece haver alguma incoerência entre não fixar quaisquer limites a essa autonomia e estabelecer como regime supletivo o do arrendamento para habitação, que é marcado pela protecção ao arrendatário. Das duas uma: ou a autonomia sem limites se justifica e o regime supletivo deveria ser menos protector do arrendatário ou se justifica que o regime supletivo seja o que é e então deveria haver limites à autonomia privada...

6. A DENÚNCIA

Passemos à denúncia, separando também o arrendamento para habitação do arrendamento para fins não habitacionais e, dentro do primeiro, a denúncia pelo arrendatário da denúncia pelo senhorio.

6.1. Arrendamento para habitação

6.1.1. *Denúncia pelo arrendatário*

6.1.1.1. *Notas gerais*

Como resulta do que dissemos antes, no regime do arrendamento urbano, na versão resultante da Lei 6/2006, a denúncia abrange duas hipóteses:

- A declaração pela qual uma das partes põe fim discricionariamente a um contrato de duração indeterminada (arts. 1099 e 1100);
- A declaração pela qual o arrendatário põe fim discricionariamente a um contrato com prazo certo, antes do respectivo termo final (art. 1098, n.º 2).

Essas duas hipóteses têm em comum o carácter discricionário do acto, ou seja, a irrelevância dos seus motivos e fundamentos.

6.1.1.2. *Contratos de duração indeterminada*

No respeitante aos arrendamentos para habitação de duração indeterminada, a lei estabelece que o arrendatário pode denunciar o contrato mediante

comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano (art. 1100, n.º 1). No entanto, à semelhança do que sucede com a oposição à renovação, a inobservância dessa antecedência mínima não obsta à cessação do contrato, tendo apenas o efeito de constituir o arrendatário na obrigação de pagamento ao senhorio de um valor igual ao das rendas correspondente ao período de pré-aviso em falta (art. 1100, n.º 2).

No que respeita à forma da denúncia, é aplicável o disposto nos arts. 9.º a 12 da Lei 6/2006, nomeadamente a necessidade de escrito assinado pelo declarante.

6.1.1.3. *Contratos com prazo certo*

Como já referimos, a partir do sexto mês da duração do contrato, o arrendatário habitacional pode, de modo discricionário, pôr antecipadamente fim a contratos de prazo certo. Como também já referimos, essa denúncia deve ser feita com uma antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que o arrendatário pretenda que o contrato finde, mas o desrespeito de tal antecedência não obsta à eficácia da denúncia, apenas constituindo o arrendatário na obrigação de pagar ao senhorio o valor das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta (art. 1098, n.º 3).

Quanto à forma, aplica-se outrossim o disposto nos arts. 9.º a 12 da Lei 6/2006, nomeadamente a necessidade de escrito assinado pelo declarante.

6.1.2. *Denúncia pelo senhorio*

6.1.2.1. *Notas gerais*

Ao contrário do que se passa com o arrendatário, o senhorio não pode pôr fim antecipadamente, de modo discricionário, aos arrendamentos urbanos com prazo certo. Assim, a denúncia pelo senhorio só abrange contratos de duração indeterminada (arts. 1099 e 1101 e ss.).

As três hipóteses em que o senhorio goza do direito de denúncia estão enunciadas no art. 1101, sendo as seguintes:

- Discricionariamente, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação (alínea c));
- Com fundamento em necessidade do local arrendado para habitação sua ou para habitação por descendentes seus no primeiro grau (alínea a));

- Com fundamento em obras de demolição ou de remodelação ou restauro profundos (alínea b)).

6.1.2.2. *Denúncia discricionária*

De acordo com o entendimento doutrinário e jurisprudencial generalizado, os contratos de duração indeterminada são, em geral, denunciáveis a todo o tempo por qualquer uma das partes, mediante “pré-aviso razoável”¹⁰.

Ao possibilitar os arrendamentos urbanos de duração indeterminada, o legislador não poderia deixar de fixar a antecedência mínima com que a denúncia pode ser feita. Mais do que temerária, outra orientação seria inconcebível ...

Os problemas que o legislador tinha perante si eram apenas o de saber se essa antecedência deveria ser igual para senhorio e arrendatário e o de determinar qual deveria ser essa antecedência (diferenciadamente para as duas sub-hipóteses, no caso de optar por distinguir entre a denúncia pelo senhorio e a denúncia pelo arrendatário).

Seguindo o que muito provavelmente corresponde à opinião maioritária dos cidadãos, o legislador estabeleceu para o senhorio um prazo de pré-aviso mais longo do que o que estabeleceu para o arrendatário (muito mais longo!). Seja-nos permitido dizer que esse prazo nos parece justificado nos casos em que os arrendamentos de duração indeterminada nascem da conversão de contratos que não tinham essa natureza, mas que nos parece excessivo relativamente aos contratos que sejam originariamente celebrados como “de duração indeterminada”.

O regime substantivo abrange ainda uma outra regra que merece destaque: o de que o senhorio deve confirmar a denúncia mediante nova comunicação, feita com a antecedência máxima de quinze meses e mínima de um ano relativamente à data em que pretenda a cessação – esclarecendo a lei que, na falta dessa confirmação, a denúncia é ineficaz (art. 1104).

No que diz respeito à forma das comunicações em causa aplicam-se as regras dos arts. 9.º a 12 da Lei 6/2006, nomeadamente a necessidade de escrito assinado pelo declarante.

¹⁰ Para uma síntese do pensamento jurídico português na matéria, v. Paulo Alberto Vieira Henriques, *A Desvinculação Unilateral Ad Nutum nos Contratos Civis de Sociedade e de Mandato*, n.º 54 da Coleção *Studia Iuridica* do BFDUC, Coimbra, Coimbra Editora, 2001, pp. 210 e ss.

6.1.2.2. *Denúncia para habitação pelo próprio ou por descendentes seus em primeiro grau*

A possibilidade de o senhorio pôr antecipadamente fim ao arrendamento para habitação com fundamento na necessidade do local arrendado para sua habitação é tradicional no direito português. O RAU estendeu tal fundamento à necessidade dos descendentes do senhorio em primeiro grau.

A nova lei mantém o essencial do regime do RAU, nomeadamente quanto aos requisitos da denúncia (art. 1102). Há, porém, algumas (pequenas) diferenças e um acrescentamento.

As diferenças são as seguintes:

- Enquanto o RAU se referia a o senhorio não ter casa nas *comarcas* de Lisboa e Porto e suas limítrofes (art. 71, n.º 1, alínea b)), a nova lei refere-se a o senhorio não ter casa nos *concelhos* de Lisboa e Porto e suas limítrofes (art. 1102, n.º 1, alínea b));
- Enquanto em relação ao resto do país, o RAU se referia a o senhorio não ter casa na mesma *localidade* (art. 71, n.º 1, alínea b)), a nova lei refere-se a o senhorio não ter casa no mesmo *concelho* (art. 1102, n.º 1, alínea b)).

Quanto ao acrescentamento, consiste em da denúncia não poder resultar uma duração do contrato inferior a cinco anos (art. 1103, n.º 7).

No que respeita às obrigações que este tipo de denúncia gera para o senhorio, a Lei 6/2006 manteve quer a obrigação de compensar o arrendatário quer a obrigação de utilização do local, mas alterou os respectivos regimes.

Quanto à compensação, o seu valor, que era o correspondente a dois anos e meio de renda (art. 72 do RAU), é agora o correspondente a um ano de renda (art. 1102, n.º 1, proémio) – explicitando a lei que o mesmo deve ser pago no mês seguinte ao trânsito em julgado da decisão que decreta a cessação do contrato (art. 1103, n.º 5).

Quanto à obrigação de utilização, o prazo para a iniciar, que era de 60 dias (art. 72, n.º 2 do RAU), foi alargado para seis meses (art. 1102, n.º 2). Mantém-se o prazo mínimo durante o qual a utilização deve ocorrer (três anos antes, art. 72, n.º 2, do RAU, agora, art. 1103, n.º 2), bem como o sancionamento da violação do respectivo dever com a atribuição ao arrendatário dos direitos de ripristinar o arrendamento e de receber valor correspondente a dois anos de renda (antes 72, n.º 2, do RAU, agora art. 1103, n.º 6). A nova lei, no entanto, possibilita ao arrendatário exigir valor mais elevado, mediante demonstração de que a cessação do contrato lhe provocou danos, patrimoniais ou não patrimoniais, excedentes ao do valor de dois anos de renda (art. 1103, n.º 6).

Não há inovações de monta quanto à forma e antecedência da denúncia: continua a ser feita mediante acção judicial, com antecedência não inferior a seis meses relativamente à data pretendida para a cessação do contrato (art. 1103, n.º 1)¹¹. É apenas de frisar que desapareceu a regra do art. 70 do RAU segundo a qual a denúncia não obrigava ao despejo enquanto não decorressem três meses sobre a decisão definitiva.

6.1.2.3. *Denúncia para demolição ou realização de obra “profunda”*

A última subhipótese de denúncia pelo senhorio é a que se funde na pretensão de proceder à demolição do edifício ou à realização de obra de remodelação ou restauro profundos.

O regime aplicável resulta não apenas do CC, na redacção da Lei 6/2006, mas também da “legislação especial” a que se refere o art. 1103, n.º 8 – nomeadamente do Dec.-Lei 157/2006, de 8 de Agosto.

Não é possível, no âmbito desta intervenção, expor o conjunto desse regime, mas deixaremos registados, ainda assim, alguns dos seus traços.

Antes disso, porém, faremos duas notas de índole geral. A primeira para fazer ressaltar que o regime em causa vem substituir o que constava da Lei 2088, de 3 de Junho de 1957 (expressamente revogada pelo art. 49 do Dec.-Lei 157/2006, de 8 de Agosto). A segunda para sublinhar que o mesmo regime contempla não apenas a denúncia do arrendamento, mas também a suspensão do mesmo (arts. 5.º, 9.º e 10 do Dec.-Lei 157/2006).

Passando aos traços do regime que pretendemos deixar registados, abordaremos a antecedência e a forma da denúncia, bem como as obrigações de compensação ao arrendatário e de realização da obra.

Quanto à antecedência da denúncia, a regra é igual à aplicável ao despejo para habitação pelo senhorio ou por descendentes seus em primeiro grau: seis meses relativamente à data pretendida para a cessação do contrato (art. 1103, n.º 1).

Quanto à forma, é também a de acção judicial (art. 1103, n.º 1, e art. 8.º do Dec.-Lei 157/2006).

Passando à compensação a que o arrendatário tem direito, estabelece o n.º 3 do art. 1103 que a denúncia em causa “obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa (*sic*):

- a) Ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda;

¹¹ O art. 70 do RAU referia-se ao “fim do prazo do contrato”, na medida em que desconhecia os contratos de duração indeterminada.

- b) A garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha;
- c) A assegurar o realojamento temporário do arrendatário no mesmo concelho com vista a permitir a reocupação do prédio, em condições análogas às que este já detinha.”

O n.º 4 do mesmo artigo dispõe que, na falta de acordo, é aplicável a referida alínea a).

Vale a pena lembrar que o art. 5.º, § 2.º, da Lei 2088 estabelecia, para a “resolução do arrendamento”, uma compensação de valor fixo: até às alterações que a Lei 46/85, de 20 de Setembro, nela introduziu, “igual a cinco ou dez vezes a renda anual à data da sentença de despejo, consoante se trate de arrendamento para habitação ou para comércio, indústria ou profissão liberal”; a partir dessas alterações, “igual a dez vezes a renda anual à data da sentença de despejo”¹².

No tocante à obrigação de realização de obra, é de relevar que a mesma deve ser iniciada no prazo de seis meses, sendo a infracção de tal dever sancionada nos mesmos termos que a infracção da obrigação de utilização do local arrendado no caso de denúncia para habitação do senhorio ou dos seus descendentes no primeiro grau (art. 1103, n.º 6).

A terminar, sublinhamos que a articulação entre os preceitos relevantes do CC e os do Dec.-Lei 157/2006 não é perfeita – valendo como exemplo de imperfeição o art. 1103, n.º 5, estabelecer que a indemnização devida pela denúncia deve ser paga no mês seguinte ao do trânsito em julgado da decisão e o art. 8.º do Dec.-Lei 157/2006 estabelecer que:

- O senhorio, quando não pretende assegurar o realojamento, deve depositar o valor correspondente a dois anos de renda, nos quinze dias seguintes à propositura da acção (n.º 3);
- Em caso de a “indemnização apurada ser de montante superior ao valor correspondente a dois anos de renda, a sentença não é proferida sem que se mostre depositada a sua totalidade” (n.º 4) – criando de resto, um círculo vicioso: a sentença não pode ser proferida enquanto o valor da indemnização não estiver depositado, mas não se pode saber qual é esse valor antes da sentença...
- “O arrendatário pode levantar o depósito após o trânsito em julgado da sentença que declare a extinção do arrendamento” (n.º 5).

¹² A que acrescia, quer antes, quer depois da Lei 46/85, “um vigésimo por cada ano completo de duração do arrendamento até à sentença de despejo, com o limite máximo de vinte anos” (§ 3.º do referido art. 5.º).

Como dissemos, a economia desta intervenção impede-nos, porém, de aprofundar o regime resultante do Dec.-Lei 157/2007.

6.2. Arrendamento para fins não habitacionais

Sobre a denúncia do arrendamento para fins não habitacionais, há que começar por lembrar que, como já dissemos, a nova lei reconhece às partes, na matéria, inteira liberdade de estipulação, estabelecendo como regras subsidiárias as do arrendamento para habitação, bem como que, na falta da estipulação, o contrato se considera celebrado pelo prazo de dez anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano (art. 1110, n.ºs 1 e 2).

Do ponto de vista da relevância social, o que mais se impõe é sublinhar que também nos arrendamentos de duração indeterminada para fins não habitacionais, na ausência de estipulação, o senhorio goza do direito de denúncia exercível mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação, a reiterar mais tarde, nos termos expostos a propósito da denúncia dos arrendamentos para fins habitacionais.

7. A RESOLUÇÃO POR INCUMPRIMENTO

7.1. Incumprimento relevante: a cláusula geral

Entrando na resolução por incumprimento, começaremos por chamar a atenção para uma alteração importante: enquanto o RAU (e a versão primitiva do CC) enumerava os fundamentos da resolução do arrendamento urbano pelo senhorio de modo taxativo, a nova versão do CC contém uma cláusula geral, seguida de uma enumeração exemplificativa (art. 1083, n.º 2). Mais precisamente, é fundamento de resolução, por qualquer das partes, “o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento...”. Fica, pois, aberto à jurisprudência campo para determinar quais os casos, para além dos exemplificativamente referidos na lei, em que o senhorio tem o direito de pôr fim ao arrendamento com fundamento em incumprimento pelo arrendatário.

7.2. Casos específicos de incumprimento relevante do arrendatário

Os casos que a lei refere como exemplos de incumprimento pelo arrendatário que torna inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento são os seguintes:

- A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- O não uso do locado por mais de um ano (salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072);
- A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio (art. 1083, n.º 2, alíneas a) e e);
- A mora superior a três meses no pagamento da renda, embargos ou despesas (art. 1083, n.º 3);
- A oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública (art. 1083, n.º 3).

É, porém, de notar que:

- A resolução com fundamento na falta de pagamento da renda fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de três meses (art. 1084, n.º 3)¹³;
- A resolução com fundamento na oposição à realização de obra ordenada por autoridade pública fica sem efeito se essa oposição cessar no prazo de três meses (art. 1084, n.º 4).

7.3. Forma da resolução pelo senhorio

Até à Lei 6/2006, o art. 1047 estabelecia – em derrogação da regra do direito português segundo a qual a resolução opera mediante declaração (extra-judicial) à outra parte – que a resolução do contrato de locação fundada em falta de cumprimento pelo locatário tinha de ser decretada pelo tribunal.

¹³ Sobre as dificuldades de interpretação desta regra e as da sua coordenação com o art. 1048, v. Nuno Manuel Pinto Oliveira, *Resolução do Contrato de Arrendamento*, in *Scientia Iuridica*, n.º 308, tomo LV, Outubro-Dezembro 2006, pp. 652 e ss.

Por força da Lei 6/2006, o art. 1047 estabelece agora que a resolução do contrato de locação pode ser feita judicial ou extrajudicialmente (consoante as situações, entenda-se) – proposição essa que vários preceitos do CC concretizam.

Assim:

- A resolução do arrendamento pelo senhorio com base nos factos previstos nas alíneas do n.º 2 do art. 1083 tem de ser decretada judicialmente (art. 1084, n.º 2);
- A resolução do arrendamento pelo senhorio com base nos factos previstos no n.º 3 do art. 1083 pode ser feita extrajudicialmente, mediante comunicação na qual “fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida” (art. 1084, n.º 1).

À comunicação extrajudicial da resolução são aplicáveis os arts. 9.º a 12 da Lei 6/2006.

7.4. Forma da resolução pelo arrendatário

A resolução do arrendamento urbano pelo arrendatário pode sempre ser feita extrajudicialmente, mediante comunicação na qual “fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida” (art. 1084, n.º 1), que deve também, como todas as demais comunicações relativas à cessação do arrendamento, obedecer às regras dos arts. 9.º a 12 da Lei 6/2006.

7.5. Resolução e responsabilidade contratual

Nos contratos bilaterais, o incumprimento contratual definitivo gera para a parte fiel o direito à resolução do contrato, direito esse que é cumulável com o direito a indemnização¹⁴. O mesmo sucede no arrendamento: a parte fiel pode, além de resolver o contrato, exigir à parte incumpridora que a indemnice pelos prejuízos sofridos.

O RAU explicitava isso a propósito da acção de despejo, dizendo que, juntamente com o pedido de despejo, o autor podia requerer o pagamento de indemnização (art. 56, n.º 2). O art. 1086, n.º 2, faz essa explicitação de modo

¹⁴ Sobre as relações entre os direitos de resolução e de indemnização, v. Pedro Romano Martinez, *Da Cessação do Contrato*, cit., pp. 124 e ss.

mais curial, nomeadamente por abranger não apenas os direitos dos senhorios mas também os dos arrendatários.

7.6. Cumulação da resolução com outras causas de extinção do arrendamento

Outra cumulação que o novo texto do CC permite é a da resolução com a denúncia ou com a oposição à renovação (art. 1086, n.º 1). Embora, como já foi notado¹⁵, o alcance da norma não seja totalmente claro, julgamos não errar se dissermos que o seu sentido primacial é o de dizer que a cessação do contrato por outra causa (denúncia ou oposição à renovação) não extingue os direitos resultantes da resolução.

7.7. O direito a indemnização do senhorio estabelecido no art. 14, n.º 2, da Lei 6/2006

O art. 1072, n.º 1, estabelece que o arrendatário deve usar efectivamente a coisa para o fim contratado, não deixando de a usar por mais de um ano.

Como dissemos, dois dos casos que a lei refere como fundamento para a resolução do contrato pelo senhorio são “o uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina” e “o não uso do locado por mais de um ano” (art. 1083, n.º 2, alíneas e) e d)).

No seu art. 14, n.º 2, a Lei 6/2006, acrescenta que, quando a resolução tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e este tenha outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirida *inter vivos* após o início do arrendamento, situados em área próxima do local arrendado (considerando-se como área próxima, nos concelhos de Lisboa e Porto e nos seus limítrofes, a do conjunto dos mesmos e, no resto do país, a do concelho em que se situe o espaço arrendado), o senhorio tem ainda direito a uma indemnização igual ao valor da renda determinada de acordo com as regras de actualização, “desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação”.

O fim da norma parece claro: desincentivar os arrendatários incumpridos de procurarem tirar partido da lentidão dos processuais judiciais. Menos claro é se o senhorio tem tal direito quando o valor da renda devida pelo

¹⁵ V. Maria Olinda Garcia, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, Coimbra, Coimbra Editora, 2006, p. 25.

arrendatário seja igual ou superior ao da renda determinada de acordo com as regras de actualização. Não havendo aí qualquer dano – actual ou potencial –, julgamos que a resposta à dúvida é negativa.

7.8. Caducidade do direito de resolução

Na sua redacção primitiva, o CC estabelecia que “a acção de resolução deve ser proposta dentro de um ano, a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade” (art. 1094).

Procurando pôr fim a dúvidas levantadas pelo preceito no respeitante ao modo da sua aplicação aos factos continuados¹⁶ a Lei 24/89, de 1 de Agosto, acrescentou à regra em causa outra segundo a qual esse prazo de caducidade, quando se tratasse de facto continuado ou duradouro só se contava a partir da data sem que o facto cessasse (passando a regra primitiva a constituir o n.º 1 do art. 1094 e a regra acrescentada o seu n.º 2).

O RAU, no seu art. 65, reproduziu o art. 1094, na versão resultante da Lei 24/89.

O novo art. 1085 mantém a orientação em causa, embora com alterações de redacção. No n.º 1, a alteração foi certamente motivada pelo objectivo de adaptar o texto à possibilidade de o senhorio resolver o contrato extrajudicialmente e pelo de abranger a resolução por iniciativa do arrendatário. Já a motivação para a alteração do n.º 2 não é clara, parecendo apenas tratar-se de uma outra forma de significar o mesmo.

8. A CADUCIDADE

Passemos à caducidade enquanto factor de cessação do arrendamento urbano.

¹⁶ Dúvidas essas que, de resto, tinham conduzido ao (polémico) assento do STJ de 3 de Julho de 1984, segundo o qual “seja instantâneo ou continuado o facto violador do contrato de arrendamento, é a partir do seu conhecimento inicial pelo senhorio que se conta o prazo de caducidade estabelecido no art. 1094.º do Código Civil” (v. o BMJ n.º 337, Junho 1984, pp. 182 e ss., ou o DR I Série de 3 de Julho de 1984).

8.1. Causas de caducidade da locação

Na sua versão primitiva, a secção do CC dedicada ao arrendamento de prédios urbanos e ao arrendamento de prédios rústicos para fins não rurais, em matéria de caducidade, continha apenas disposições esparsas, dando campo à aplicação das regras gerais da caducidade da locação, que constavam dos arts. 1051 e ss.

Após 25 de Abril de 1974, houve várias alterações às regras sobre caducidade do arrendamento, motivadas sobretudo pelo objectivo de proteger o “direito à habitação”, mas a referida arrumação sistemática não foi beliscada¹⁷.

O RAU manteve a orientação em causa, tendo apenas introduzido pequenas alterações de substância e agrupado algumas das normas especiais sobre caducidade numa subsecção (composta pelos seus arts. 66 e 68).

O mesmo é dizer, pois, que, embora com sucessivas alterações, o art. 1051 manteve sempre o papel de preceito central em matéria de caducidade da locação, incluindo na do arrendamento urbano.

A Lei 6/2006 não alterou isso.

Quanto ao teor do preceito em causa, a Lei 6/2006 também foi modesta, tendo apenas feito duas alterações ao que era o texto do art. 1051 à data da sua publicação:

- Uma na redacção da alínea f);
- Outra consistente no acrescentamento da alínea g).

Quanto à alteração da alínea f), parece fora de dúvida que a mesma é desprovida de quaisquer consequências, parecendo ter sido motivada por razões de estilo.

Já o acrescentamento da alínea g) correspondeu ao reenquadramento daquilo que no RAU (e na versão primitiva do CC) era um fundamento de resolução: o arrendatário deixar de prestar ao senhorio serviços pessoais que tivessem determinado a ocupação do prédio (cfr. o art. 64, n.º 1, alínea j), do RAU e o art. 1093, n.º 1, alínea j), do texto originário do CC). Passa, pois, a ser considerado factor de caducidade aquilo que até aqui era fundamento de resolução.

¹⁷ Cfr. o Dec.-Lei 67/75, de 19 de Fevereiro, o Dec.-Lei 420/76, de 28 de Maio, o Dec.-Lei 293/77, de 20 de Julho, o Dec.-Lei 496/77, de 25 de Novembro e a Lei 46/85, de 20 de Setembro.

8.2. O regime em caso de morte do arrendatário

Por força do art. 1051, alínea d), a morte do locatário é uma das causas de caducidade do arrendamento urbano. A regra-base foi sempre essa. No entanto, já a versão primitiva do CC previa certas excepções à mesma.

8.2.1. Arrendamento para habitação

No respeitante ao arrendamento para habitação, as excepções então previstas (no art. 1111) eram:

- A transmissão da posição do primitivo arrendatário a favor do seu cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- Em caso de inexistência de cônjuge nessas condições, a transmissão a favor de parentes ou afins na linha recta que com vissem com o arrendatário há, pelo menos, um ano à data da sua morte;
- Em caso de transmissão a favor do cônjuge do primitivo arrendatário, uma nova transmissão a favor de parentes ou afins na linha recta desse transmissário do arrendamento, desde que os mesmos também com ele vissem há pelo menos, um ano, à data da sua morte.

Para cabal compreensão da excepção consistente na transmissão a favor do cônjuge, é de lembrar que, então, a posição de arrendatário não era comunicável, fosse qual fosse o regime de bens.

Algumas das atrás aludidas intervenções legislativas subsequentes a 25 de Abril de 1974, em matéria de caducidade do arrendamento para habitação, tiveram por objecto precisamente o destino do arrendamento, *ou melhor, do local arrendado*, em caso de morte do arrendatário. Sirva de exemplo o Dec.-Lei 420/76, de 28 de Maio, que atribuiu direito de preferência em novo arrendamento a vários dos coabitantes com o arrendatário falecido.

Quanto ao RAU, na sua versão primitiva, previa que:

- Em caso de morte do primitivo arrendatário habitacional, houvesse transmissão da sua posição a favor de um de vários familiares (art. 85, n.ºs 1 e 2);
- Houvesse segunda transmissão da posição de arrendatário em caso de o primeiro transmissário ser o cônjuge sobrevivente (art. 85, n.º 3);
- Vários dos coabitantes com o arrendatário falecido tivessem direito a novo arrendamento (art. 90).

Os interesses dos senhorios eram protegidos por meio de algumas limitações a essas transmissões e a esse direito a novo arrendamento, bem como pela aplicação, nalguns casos de transmissão, do “regime de renda condicionada” e pela submissão dos arrendamentos celebrados com os coabitantes do falecido ao regime de duração ilimitada.

O novo regime consta dos arts. 1106 e 1107 e é assim resumível:

- O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva cônjuge com residência no locado, pessoa que vivesse no locado com o arrendatário em união de facto há mais de um ano ou pessoa que vivesse no locado com o arrendatário em economia comum também há mais de um ano;
- A ordem de prioridades na transmissão é: cônjuge ou pessoa em união de facto, parentes ou afins mais próximos (e entre estes o mais velho), outras pessoas que vivessem em economia comum com o arrendatário (e entre estas a mais velha);
- Se a morte do arrendatário se der menos de seis meses antes da data de cessação do arrendamento, o transmissário pode manter o arrendamento pelo período de seis meses a contar dessa morte;
- A “concentração” do arrendamento ao cônjuge sobrevivente ou a transmissão do arrendamento devem ser comunicadas ao senhorio, com cópia dos documentos comprovativos dos factos relevantes (documentalmente comprováveis...), no prazo de três meses a contar da morte;
- A inobservância da comunicação em causa não obsta à “concentração” ou transmissão do arrendamento, mas obriga o faltoso a indemnizar o senhorio pelos danos resultantes da omissão;
- A comunicação em causa obedece aos arts. 9.º a 12 da Lei 6/2006.

Resta explicitar que acabaram os direitos à celebração de novo arrendamento.

8.2.2. *Arrendamento para fins não habitacionais*

Passemos ao regime de caducidade do arrendamento para fins não habitacionais, em caso de morte do arrendatário, começando por lembrar que a versão primitiva do CC previa, no tocante aos arrendamentos para comércio, indústria ou profissão liberal, que a sua posição de se transmitisse aos respectivos sucessores (arts. 1113 e 1119).

O RAU manteve essas regras (no tocante ao arrendamento para comércio e indústria, o preceito relevante foi sempre o art. 112; no tocante ao arrendamento

mento para profissão liberal, o preceito relevante começou por ser o art. 117, passando a ser o 121, a partir do Dec.-Lei 257/95, de 30 de Setembro).

Também aqui a orientação da Lei 6/2006 é de continuidade. Substancialmente, as principais alterações são:

- O encurtamento do prazo de comunicação dos sucessores interessados na transmissão, de 180 dias para três meses (art. 1113, n.º 2);
- O alargamento do prazo de comunicação dos sucessores renunciantes, de 30 dias para três meses (art. 1113, n.º 1).

Formalmente, a principal alteração está em o novo art. 1113, à semelhança de todos os da mesma subsecção, tratar em conjunto todos os arrendamentos urbanos para fins não habitacionais, ao passo que o RAU tratava separadamente o arrendamento para comércio e indústria, de um lado, e o arrendamento para profissão liberal, de outro (embora, no caso, por norma remissiva).

8.3. A protecção do arrendatário em caso de caducidade do arrendamento por extinção do direito ou dos poderes legais de administração com base nos quais o locador tenha celebrado o contrato

Uma das causas de caducidade do arrendamento é – continua a ser – a cessação do direito ou dos poderes legais da administração com base nos quais o locador tenha celebrado o contrato (art. 1051, alínea c)).

Sirvam de exemplos os casos em que a legitimidade do locador assenta em ser titular de usufruto ou administrador de imóvel pertencente a filho menor. Findo o usufruto ou atingida a maioridade pelo proprietário, a locação caduca (salvo, no caso do usufruto, se a propriedade se consolidar na esfera jurídica de quem era usufrutuário ou se a extinção do usufruto resultar de renúncia – cfr. art. 1052, sendo de realçar que, no caso da segunda excepção, o arrendamento caducará na data em que o usufruto terminaria não fora a renúncia).

A regra em causa pode ofender expectativas do locatário. Foi isso que, após 25 de Abril de 1974, levou o legislador a várias intervenções cujo sentido comum foi o de proteger essas expectativas.

A primeira dessas intervenções foi levada a cabo pelo Dec.-Lei 67/75, de 19 de Fevereiro, tendo consistido em aditar dois números ao art. 1051 (passando o texto anterior a n.º 1), que determinavam, além do mais, que em caso de caducidade do arrendamento resultante da cessação do direito ou dos pode-

res legais de administração com base nos quais o locador tinha celebrado o contrato, “manter-se-á a posição do locatário, com actualização de renda, nos termos legais, se assim for requerido”.

Desde então, houve várias outras intervenções legislativas na matéria, mas não mais o locatário ficou totalmente desprotegido em caso de cessação do direito ou dos poderes legais de administração do locador.

O RAU dispunha que, no arrendamento para habitação, nas situações em causa, o arrendatário tinha em princípio, direito a um novo arrendamento – embora em regime de duração limitada (arts. 66, n.º 2, 90 e ss.).

A nova lei baixa a protecção do arrendatário habitacional, já que apenas lhe confere um direito de preferência em eventual novo arrendamento (art. 1091, n.º 1, alínea b)), direito esse que se extingue se o senhorio não celebrar tal novo arrendamento durante o prazo para a restituição do local arrendado, que é, como vimos, de seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade (arts. 1091, n.º 2, e 1053).

No que respeita ao arrendatário para comércio, indústria ou profissão liberal, a versão primitiva do Código Civil continha uma norma que protegia o arrendatário nalgumas das situações em causa. Era o art. 1114, segundo o qual, o arrendatário tinha direito a uma compensação em dinheiro, sempre que por facto seu o prédio arrendado tivesse aumentado de valor locativo – importância essa a fixar segundo juízos de equidade, até ao décuplo da renda anual. A regra era especialmente relevante para os casos de arrendamento comercial em sentido restrito, pois era vulgar que um estabelecimento comercial bem afreguesado valorizasse locativamente o espaço em que fora instalado.

O RAU manteve o essencial dessa orientação (art. 113, aplicável também ao arrendamento para profissão liberal por força da norma remissiva que primeiro constava do art. 117 e a partir do Dec.-Lei 257/95, de 30 de Setembro, passou a constar do art. 121).

A nova lei trata o arrendatário para fins não habitacionais de modo igual ao arrendatário para fins habitacionais, já que o referido art. 1091 é aplicável aos dois subtipos de arrendamento urbano (insere-se na última das seis subsecções da secção sobre arrendamento de prédios urbanos que são de vocação geral).

9. O REGIME TRANSITÓRIO

9.1. Observações gerais

Os arts. 26 a 58 da Lei 6/2006 aparecem agrupados no título cujo nome é “normas transitórias”. Os seus arts. 59 a 61 também têm a ver com a aplicação das regras no tempo. Basta isso para se perceber como é relevante o regime transitório.

Vamos tentar expor o mais importante desse regime, no que ao assunto objecto da nossa atenção respeita. Primeiro dedicar-nos-emos aos contratos habitacionais e depois aos contratos não habitacionais. Dentro de cada uma dessas categorias seguiremos as divisões sugeridas pelos nomes dos capítulos do título II da Lei 6/2006: no caso dos contratos habitacionais, separaremos os celebrados na vigência do RAU dos celebrados antes dela; no caso dos contratos não habitacionais, separaremos os celebrados após o Dec.-Lei 257/95, de 30 de Setembro, dos celebrados antes dele¹⁸.

Antes de entrarmos nessa exposição, enunciaremos as regras-base:

- As relações contratuais de arrendamento urbano constituídas após a entrada em vigor do NRAU são reguladas apenas pelo novo texto do Código Civil e pelas disposições do capítulo II da Lei 6/2006 (art. 59, n.º 1, primeira parte);
- As relações contratuais de arrendamento urbano constituídas antes da entrada em vigor do NRAU ficam também submetidas a essas normas, mas com certas derrogações resultantes do regime transitório (art. 59, n.º 1, segunda parte);
- As normas supletivas constantes do NRAU só se aplicam às relações contratuais de arrendamento urbano constituídas antes da sua entrada em vigor “quando não sejam em sentido contrário ao da norma supletiva vigente aquando da celebração, caso em que é essa a norma aplicável” (art. 59, n.º 3).

¹⁸ Lembre-se que o diploma em causa foi o que, mediante alteração do RAU, possibilitou os arrendamentos com prazo certo (ou “de duração efectiva”) no respeitante aos arrendamentos para comércio, indústria ou profissão liberal.

9.2. Contratos Habitacionais

9.2.1. Celebrados na vigência do RAU

Quanto aos contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do RAU, as principais regras transitórias, na matéria que nos ocupa, são:

- A não denunciabilidade discricionária pelo senhorio, em desvio à regra de que os contratos sem duração limitada se passam a reger pelas normas aplicáveis aos contratos de duração indeterminada (art. 26, n.º 4, alínea c));
- O direito de denúncia do senhorio para sua habitação ou de descendente seu em primeiro grau continua a ter as limitações estabelecidas no art. 107 do RAU (resultantes da duração do arrendamento e da situação de presumível debilidade do arrendatário) (art. 26, n.º 4, alínea a));
- O valor da compensação a pagar pelo senhorio em caso de denúncia do arrendamento para sua habitação ou de descendente seu em primeiro grau não pode ser inferior ao de um ano de renda calculada nos termos das regras de actualização (art. 26, n.º 4, alínea b));
- Em caso de morte do arrendatário, se com ele coabitasse familiares de algumas categorias, a sua posição transmite-se aos mesmos (arts. 26, n.º 2, e 57);
- Quando não sejam denunciados por qualquer das partes, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente, sendo a primeira renovação pelo período de três anos, se outro superior não estiver previsto (art. 26, n.º 3).

9.2.2. Celebrados antes da vigência do RAU

Quanto aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU, no campo da nossa atenção, as principais regras transitórias na matéria são iguais às estabelecidas para os celebrados na vigência do RAU (v. arts. 27, 28¹⁹

¹⁹ O art. 28 da Lei 6/2006, só por si, mereceria uma longa análise... Parecendo claro que o critério em que assenta a existência de dois blocos diferentes de normas transitórias (os capítulos I e II do título II da Lei 6/2006) é o de os contratos visados em cada um terem sido celebrados antes ou depois de serem legalmente permitidos “contratos de duração limitada”, qual o sentido de mandar aplicar, “com as devidas adaptações”, normas pensadas para os contratos celebrados depois dessa permissão (as do capítulo I) aos contratos celebrados antes dessa permissão (as do capítulo II)?

e 57). A Lei 6/2006 contém muitas outras regras transitórias aplicáveis a esses contratos, mas que respeitam à actualização das rendas (arts. 30 e ss.).

Merecem, porém referência as previsões do art. 29, em matéria do direito do arrendatário a benfeitorias, segundo as quais:

- Salvo estipulação em contrário²⁰, a cessação do contrato dá ao arrendatário direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias por possuidor de boa fé (n.º 1);
- A denúncia do arrendamento pelo arrendatário em certas fases do processo de actualização de renda confere-lhe direito a compensação pelas obras licitamente feitas, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento (n.º 2).

9.3. Contratos não habitacionais

9.3.1. *Celebrados após o Dec.-Lei 257/95, de 30 de Setembro*

Quanto aos contratos para fins não habitacionais celebrados após o Dec.-Lei 257/95, as principais regras transitórias, na matéria que nos ocupa, são:

- A não denunciabilidade discricionária pelo senhorio, em desvio à regra de que os contratos sem duração limitada se passam a reger pelas normas aplicáveis aos contratos de duração indeterminada (art. 26, n.º 4, alínea c)).
- (Em excepção à regra anterior), a aplicação da regra da denunciabilidade discricionária pelo senhorio quando, após a entrada em vigor do NRAU:
 - a) ocorra trespasse ou locação do estabelecimento comercial (art. 26, n.º 6, alínea a));
 - b) ocorra transmissão *inter vivos* de participação social ou participações sociais que determine "a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor" do NRAU (art. 26, n.º 6, alínea b));
- Em caso de morte do arrendatário, o arrendamento só se transmite se existir sucessor que, desde há mais de três anos, viesse a explorar em comum com o arrendatário o estabelecimento instalado no local arrendado – caso em que se transmite para esse sucessor (arts. 26, n.º 2, e 58);

²⁰ Que, de resto, será frequente.

- Quando não sejam denunciados por qualquer das partes, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente, sendo a primeira renovação pelo período de cinco anos (art. 26, n.º 3).

A regra restritiva sobre a transmissão do arrendamento em caso de morte do arrendatário merece duas notas. Uma para chamar a atenção para as dificuldades interpretativas que a expressão “explora, em comum, com o arrendatário primitivo” levanta (para que o requisito se verifique basta uma colaboração de qualquer tipo ou é necessária a existência de uma sociedade irregular?). A segunda para criticar o afastamento da norma transitória relativamente à regra tradicional segundo a qual o arrendamento comercial não caduca por morte do arrendatário – de resto, como vimos, mantida no novo regime “permanente” (art. 1113)²¹.

9.3.2. *Celebrados antes do Dec.-Lei 257/95, de 30 de Setembro*

Quanto aos contratos não habitacionais celebrados antes do Dec.-Lei 257/95, as principais regras transitórias no campo da nossa atenção são também iguais às estabelecidas para os celebrados antes desse diploma (v. arts. 27 e 28²²) – merecendo os mesmos comentários.

Tal como sucede com os contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU, a Lei 6/2006 contém muitas outras regras transitórias, mas que respeitam à actualização das rendas (arts. 50 e ss.).

Aplicam-se a estes contratos as mesmas regras sobre benfeitorias que se aplicam aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU, que referimos antes (art. 29).

²¹ Sobre a regra em causa, v. Joaquim de Sousa Ribeiro, *O Novo Regime do Arrendamento Urbano: Contributos para uma Análise*, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 14, Abril/Junho 2006, pp. 19 e 24, Maria Olinda Garcia, *Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, Coimbra, Coimbra Editora, 2006, pp. 73 e ss., Fernando de Gravato Morais, *Novo Regime de Arrendamento Comercial*, Coimbra, Almedina, 2006, pp. 50 e ss., e Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, Coimbra, Almedina, 2006, pp. 122 e 123.

²² Releia-se a nota 19.

10. NOTA FINAL

Em minha opinião, sem prejuízo de críticas pontuais, como algumas das que fiz, a Lei 6/2006 merece ser elogiada, por ter reposto no CC o essencial do regime dos arrendamentos urbanos, bem como pelo modo por que o fez. No restante, a Lei 6/2006 é um diploma com muitas falhas, de fundo e de forma.

Embora transcenda o âmbito desta intervenção, não posso deixar de dizer que o regime de actualização das rendas (sobretudo das habitacionais) é tão complexo que dificilmente terá êxito.

De resto, a paixão do legislador pela complexidade manifesta-se também de modo intenso nos demais aspectos de regime transitório que abordei.

As leis – sobretudo aquelas que se destinam a ser vividas por milhões de pessoas, como é o caso – devem claras, sob pena de ineficácia social. Ao optar por conteúdos e formulações que nenhum cidadão comum reterá com facilidade, o legislador terá condenado a sua reforma a não alcançar os objectivos que visa. É com pesar que prevejo que ainda não será desta vez que o arrendamento urbano, nomeadamente no que à habitação respeita, encontrará um quadro normativo que lhe permita retomar o papel que as necessidades económicas e sociais recomendam que ocupe – pesar esse que é agravado por estar convicto de que teria sido possível, e, ousado dizer, até fácil, adoptar soluções melhores.