

# A CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO POR DENÚNCIA JUSTIFICADA

*Pelo Prof. Doutor João Espírito Santo(\*)*

## *SUMÁRIO:*

1. Introdução. 2. A extinção do arrendamento urbano. 3. Denúncia pelo senhorio. 4. O regime da denúncia justificada: aspetos gerais. 4.1. Requisitos do direito de denúncia do senhorio para habitação do próprio ou dos seus descendentes em 1.º grau (art. 1102.º do CC); 4.2. Requisitos do direito de denúncia do senhorio por razão de demolição do prédio ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos; 4.3. Efeitos póstumos da extinção do contrato pelo exercício da denúncia. 5. Efetivação da denúncia. 5.1. Aspetos comuns aos dois fundamentos da denúncia motivada (art. 1103.º do CC, redação da reforma de 2012); 5.2. Aspetos particulares da denúncia do arrendamento pelo senhorio com fundamento na alínea *a*) do art. 1103.º do CC (necessidade do locado para habitação do senhorio ou de um seu ascendente em 1.º grau); 5.3. Aspetos particulares da denúncia do arrendamento pelo senhorio com fundamento na alínea *b*) do art. 1103.º do CC (realização de obras de demolição ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado). 6. A denúncia justificada e o regime aplicável a arrendamentos celebrados antes do início de vigência da Lei n.º 6/2006.

---

(\*) Professor Auxiliar da Faculdade de Direito de Lisboa.

A origem do presente texto reside no “guião” da comunicação proferida no *Congresso Intensivo de Arrendamento*, realizado na Faculdade de Direito de Lisboa em 19 de novembro de 2012.

## **Principais abreviaturas**

<b>Ac</b>	Acórdão
<b>CC</b>	Código Civil (1966)
<b>CPC</b>	Código de Processo Civil
<b>DL</b>	Decreto-Lei
<b>NRAU</b>	Novo Regime do Arrendamento Urbano (Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro)
<b>RAU</b>	Regime do Arrendamento Urbano (aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro)
<b>RLJ</b>	Revista de Legislação e Jurisprudência
<b>ROA</b>	Revista da Ordem dos Advogados
<b>TC</b>	Tribunal Constitucional
<b>TRC</b>	Tribunal da Relação de Coimbra

## 1. Introdução

I. A história da regulação do contrato de arrendamento urbano, desde a sua inclusão, como disciplina contratual específica, no CC, na versão originária<sup>(1)</sup>, conheceu já uma *descodificação*, efeito do RAU, e uma *recodificação*, no CC, dezasseis anos depois, consequência do NRAU<sup>(2)</sup>.

Na *recodificação*, a regulação particular do contrato de arrendamento de prédios urbanos tem início no art. 1064.º<sup>(3)</sup>.

O regime do arrendamento urbano viria a ser objeto de nova reforma, em 2012, através de um conjunto de diplomas cujo *veio central* se recolhe à Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que alterou o CC, o CPC e a Lei n.º 6/2006. A reforma de 2012 manteve a orientação da integração sistemática da disciplina do arrendamento urbano no CC.

II. O objetivo do presente estudo, atento o seu original propósito<sup>(4)</sup>, é, essencialmente, o de assinalar as modificações ao regime jurídico da *denúncia justificada* que resultaram da reforma de 2012 do arrendamento urbano.

---

(1) Pertencem a este diploma legal os preceitos citados sem indicação da origem, exceto se outra integração sistemática resultar implicitamente do contexto discursivo.

(2) Sobre a evolução legislativa portuguesa nesta matéria, posterior ao RAU, cf. JANUÁRIO GOMES, “A desvinculação *ad nutum* no contrato de arrendamento urbano na reforma de 2012. Breves notas”, em ROA, abr.-set., 2012, pp. 620-622.

(3) Diversamente, na versão originária do CC, era no art. 1083.º que se iniciava a regulação particular do *arrendamento de prédios urbanos e arrendamento de prédios rústicos não abrangidos pela secção precedente*.

(4) *Supra*, n. \*.

## 2. A extinção do contrato de arrendamento urbano

O arrendamento, espécie do género locação (arts. 1022.º e 1023.º, ambos do CC), constitui um contrato de execução continuada ou duradoura. Nos termos do art. 1079.º do CC, o arrendamento urbano, independentemente do seu fim (art. 1067.º, n.º 1, do CC: habitacional ou não habitacional)<sup>(5)</sup> cessa: (i) por acordo entre as partes (revogação); (ii) por resolução; (iii) por caducidade; (iv) por denúncia; e, (v) por outras causas legalmente previstas<sup>(6)</sup>.

Apesar de a inserção sistemática do art. 1079.º se fazer no âmbito de uma regulação geral do arrendamento de prédios urbanos, a *denúncia* só é retomada, na regulação particular do arrendamento para habitação (arts. 1092.º e ss.), nos arts. 1101.º a 1104.º, no âmbito da regulação dos *contratos de duração indeterminada*<sup>(7)</sup>.

Na verdade, o contrato de arrendamento de prédios urbanos para habitação pode ser celebrado com *prazo certo* ou com *duração indeterminada* (art. 1094.º, n.º 1), o que equivale, em sentido

---

<sup>(5)</sup> A separação do arrendamento urbano, quanto ao fim, em habitacional e não habitacional, é originária do NRAU, que, assim, abandonou a clássica distinção do arrendamento urbano em habitacional e para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal. Bem andou, nessa matéria, o legislador de 2006. A distinção clássica consistia num arcaísmo, assente em conceções materiais que, em escrito publicado no ano de 2002, abertamente contestámos (cf. JOÃO ESPÍRITO SANTO, “Especificidades dos arrendamentos para comércio ou indústria”, em *Estudos em homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Vol. III, Almedina, Coimbra, 2002, pp. 471 e 472).

<sup>(6)</sup> Em geral, sobre as causas de extinção dos contratos, cf., entre outros, ROMANO MARTINEZ, *Da cessação do contrato*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2006; numa perspectiva de dogmática civilística geral, sobre a extinção do negócio jurídico, cf., entre outros, PAIS DE VASCONCELOS, *Teoria Geral do Direito Civil*, 7.ª ed., Almedina, Coimbra, 2012, pp. 655 e ss. Em particular sobre a resolução, cf. BRANDÃO PROENÇA, *A resolução do contrato no Direito Civil*, *passim*.

<sup>(7)</sup> JANUÁRIO GOMES, *ob. cit.*, pp. 623 e 624: “[...] não encontramos no Código Civil um regime geral relativo à duração do contrato de arrendamento urbano independentemente do fim [...]. A opção foi antes a de consagrar um regime específico para os contratos de arrendamento para habitação [...] e um regime de liberdade contratual para os arrendamentos para fins não habitacionais [...]. Contudo, uma vez que o regime quanto à duração, denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento para fins não habitacionais é aplicável supletivamente, por expressa menção do art. 1110.º/1, aos arrendamentos para fins não habitacionais, podemos dizer que, sem prejuízo da exceção consagrada no art. 1110.º/2 [...], o regime dos arts. 1094.º a 1103.º constitui, em substância, o regime geral aplicável aos arrendamentos urbanos”.

técnico-jurídico, a dizer que pode ser celebrado com sujeição a uma cláusula negocial acessória típica de *termo certo* (art. 278.º) ou sem termo.

O termo certo resulta de: (i) convenção das partes (art. 1095.º, n.º 1); ou, (ii) da determinação legal — supletiva — do n.º 3 do art. 1094.º (redação da reforma de 2012), que fixa a duração do contrato em 2 anos para o caso de as partes outro não estipularem<sup>(8)</sup>, sendo que o período convencionado para a duração do arrendamento, diversamente do que sucedia no direito anterior, não está sujeito a um imperativo prazo mínimo (art. 1095.º, n.º 2, redação da reforma de 2012)<sup>(9)</sup>.

A regulação particular do contrato de arrendamento urbano para habitação de duração indeterminada tem a sua sede nos arts. 1099.º e seguintes, determinando-se, nesse preciso artigo, que *o contrato de duração indeterminada cessa por denúncia de uma das partes, nos termos dos artigos seguintes.*

Segue-se-lhe uma separação de *áreas*: (i) a da denúncia por iniciativa do arrendatário, objeto do conjunto normativo reportado no art. 1100.º (redação da reforma de 2012); e, (ii) a da denúncia por iniciativa do senhorio, objeto do conjunto normativo do art. 1101.º (redação da reforma de 2012).

---

<sup>(8)</sup> Diversamente, no NRAU, a falta de estipulação da duração do contrato determinava ter-se o mesmo como celebrado por tempo indeterminado (art. 1094.º, n.º 3, do CC). JANUÁRIO GOMES, *ob. cit.*, pp. 625 e 626, suscita a questão de as partes poderem convencionar que o contrato é celebrado por prazo certo, mas de omitirem a concreta indicação do mesmo, sustentando que, nesse caso, em princípio, será de considerar o prazo supletivo do art. 1094.º, n.º 3, solução com a qual concordamos, uma vez que a norma em questão tem *elasticidade* suficiente para abranger quer a hipótese considerada quer a de as partes nada terem estipulado em matéria de duração do contrato, que parece ter sido a que esteve na mais direta mira do legislador.

<sup>(9)</sup> Na redação do n.º 2 do art. 1095.º do CC resultante do NRAU, o prazo imperativo mínimo para a celebração do contrato era de 5 anos, exceto no que dizia respeito aos contratos previstos no n.º 3 do mesmo artigo.

### 3. Denúncia pelo senhorio

O art. 1101.º determina que o senhorio pode denunciar o contrato com duração indeterminada nos casos que enuncia: (a.) necessidade de habitação, pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau; (b.) para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado; (c.) mediante comunicação ao arrendatário, com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação.

A expressão *casos* está utilizada na lei com um sentido amplo, que não equivale a *factos*. Na verdade, se as alíneas a) e b) do art. 1101.º configuram circunstâncias factuais, a alínea c) reporta uma denúncia fundada na pura vontade do senhorio; a denúncia a que se referem as duas primeiras é, pois, motivada ou causal, a da terceira, não motivada ou *ad nutum*. A denúncia configura, pois, um direito potestativo extintivo<sup>(10)</sup>. Considerando a delimitação do tema de que tratamos — a denúncia justificada —, só os dois primeiros *casos* serão objeto da nossa análise<sup>(11)</sup>.

A norma do art. 1101.º tem natureza injuntiva, *ex vi* art. 1080.º, o que determina a ilicitude da denúncia com fundamento em *casos* sem previsão legal.

A reforma de 2012 deixou intocados os casos anteriormente previstos no CC como *motivações da denúncia* do contrato de arrendamento urbano para habitação com duração indeterminada [alíneas a) e b) do art. 1101.º, não obstante a modificação da redação da segunda].

---

<sup>(10)</sup> Sobre a questão, usando embora da terminologia *poder potestativo*, cf. PAIS DE VASCONCELOS, *Teoria Geral do Direito Civil*, 7.ª ed., Almedina, Coimbra, 2012, p. 217.

<sup>(11)</sup> A terminologia legal *denúncia justificada* é passível de uma crítica de falta de rigor técnico, uma vez que, no quadro das causas da extinção do negócio jurídico fixado pela doutrina portuguesa, corresponde, na verdade, a uma *resolução*, fundada numa permissão legal, uma vez que só é admitida para os contratos de arrendamento urbano com duração indeterminada [cf. JANUÁRIO GOMES, “Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento. Considerações gerais”, em *O Direito*, 2011, I, pp. 18-20]. Na opção legal, terá o legislador sido eventualmente impressionado pelo efeito retroativo da resolução típica (art. 434.º, n.º 1, do CC). Sobre a questão terminológica, cf. também GRAVATO MORAIS, “Denúncia imotivada do contrato de arrendamento urbano”, em *Estudos em homenagem ao Professor Doutor Heinrich Ewald Hörster*, Almedina, Coimbra, 2012, p. 242.

A necessidade do locado para habitação do senhorio ou dos seus descendentes em 1.º grau, como causa de extinção do contrato por iniciativa daquele, tem tradição no direito nacional. Em traços muito gerais, essa causa de extinção do contrato surgia já nas Ordenações Afonsinas, Livro IV, Título LXXVIII (*Em que cafos poderá o senhor da casa lançar fora della o alugador, durante o tempo do aluguer*), tendo passado às Ordenações Filipinas, Livro IV, Título XXIV (*Em que casos poderá o senhor da casa lançar fora o alugador*)(<sup>12</sup>), e, depois, à Lei n.º 2030, de 22 de junho de 1949 [art. 69.º, b)], como fundamento de *despejo para o fim do prazo do arrendamento*. Na versão original do CC, o senhorio não gozava do direito de denúncia relativamente a arrendamentos de prédios urbanos (art. 1095.º), a que, todavia, faziam exceção os casos de necessidade do prédio para sua habitação ou para nele construir a sua residência [art. 1096.º, n.º 1, a)(<sup>13</sup>)]; esta solução passaria depois ao RAU, ampliada, porém, às necessidades de habitação dos descendentes em 1.º grau do senhorio [art. 69.º, n.º 1, a)(<sup>14/15</sup>)]; na *recodificação* de 2006 passou tal caso

---

(<sup>12</sup>) “[a] pessoa, que dê de aluguer alguma casa á outrem por certo preço e a certo tempo, não a poderá lançar fôra della, durando o dito tempo, senão em quatro casos [...]. O quarto he, quando o senhor da casa por algum caso, que de novo lhe sobreveio, a ha mister para morar nella, ou para algum seu filho, filha, irmão ou irmã; porque nestes casos poderá lançar o alugador fôra, durando o tempo do aluguer, pois lhe he tão necessária polo caso, que de novo lhe sobreveio, de que não tinha razão de cuidar ao tempo que a alugou” (foi consultada a edição da Fundação Calouste Gulbenkian, Livros IV e V, Lisboa, 1985, pp. 804 e 805).

(<sup>13</sup>) Sobre o assunto, cf., entre outros, PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, Lições policopiadas, Coimbra, 1988, pp. 255 e ss.; PAIS DE SOUSA, *Extinção do arrendamento urbano*, Almedina, Coimbra, 1980, pp. 85 e ss.

(<sup>14</sup>) Reportamo-nos à redação originária do preceito, que, para o que aqui interessa, não sofreu alteração substantiva com a redacção que lhe foi dada pelo DL n.º 329-B/2000, de 22 de dezembro, sendo apenas de salientar que a hipótese da necessidade do prédio pelo senhorio para nele construir a sua residência ou dos seus descendentes em 1.º grau passou a constituir a hipótese *a se* da nova alínea *b*). Tenha-se presente, porém, que a norma do art. 69.º, n.º 1, a), do RAU, foi declarada inconstitucional, na parte relativa aos descendentes no 1.º grau do senhorio, pelo Ac. do TC n.º 55/99, de 28 de janeiro de 1999 (sobre a questão, cf. PINTO FURTADO, *Manual do arrendamento urbano*, 3.ª ed., Almedina, Coimbra, 2001, pp. 905 e 906). Sobre a evolução histórica deste fundamento de extinção da relação jurídica arrendatícia, cf. JANUÁRIO GOMES, *Arrendamentos para habitação*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 1996, pp. 280 e ss.

(<sup>15</sup>) Sobre essa *ampliação*, cf. ANTÓNIO SEQUEIRA RIBEIRO, *Sobre a denúncia no contrato de arrendamento urbano para habitação*, Lisboa, Lex, 1996, pp. 82 e ss.

a ser tratado como causa de *denúncia justificada* relativamente aos contratos de arrendamento para habitação de duração indeterminada.

Já no que respeita à denúncia do contrato com fundamento na demolição do prédio ou realização no mesmo de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado — cuja primeira configuração, sem a última *qualificação*, remonta à reforma do arrendamento de 2006 [art. 1101.º, *b*), do CC] —, o seu antecedente normativo repousa na alínea *d*) do n.º 1 do art. 69.º do RAU, que lhe foi aditada pelo DL n.º 329-B/2000, de 22 de dezembro: “[...] o senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da sua renovação nos casos seguintes: [...] *d*) [q]uando o 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”. A norma não associava expressamente nenhuma finalidade específica à denúncia do contrato, embora nela se indiciasse tratar-se da demolição do prédio, considerada a referência a um *projeto de arquitetura*<sup>(16)</sup>. Mas tal finalidade resultava expressa, por um lado, do preâmbulo do referido DL n.º 329-B/2000, e, por outro lado, da nova redação que desse diploma resultava para o art. 1.º, n.º 1, *c*), da Lei n.º 2088, de 3 de junho de 1957: tratava-se da demolição do prédio<sup>(17/18)</sup>. Note-se, aliás, que o art. 73.º, n.º 2,

---

(16) JANUÁRIO GOMES, “Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento. Considerações gerais”, em *O Direito*, 2011, I, p. 18, considera que a norma do art. 1101.º, *b*), do CC, resultante do NRAU (reforma de 2006), tem como antecedente a alínea *b*) do art. 1096.º, n.º 1, do CC (versão original), mas “sem correspondência plena”. De qualquer forma sempre poderia considerar-se um remotíssimo antecedente no terceiro caso contemplado nas Ordenações Afonsinas (Livro IV, Título LXXVIII), que legitimava o senhorio a *lançar fora o alugador; durante o tempo do aluguer*, e que era o seguinte: “[...] quando o Senhor da café a quer renovar, ou reparar d’alguns adubios, que lhe fom neceffários, os quaees se nom poderiam fazer rozoadamente, morando o dito alugador em ella”.

(17) *O senhorio pode requerer o despejo para o fim do prazo do arrendamento com fundamento na execução de obras que permitam o aumento do número de arrendatários, ou na necessidade de demolição por degradação do prédio, em conformidade com o projeto aprovado pela câmara municipal [...] c) Contra arrendatários de prédio urbano degradado, e cuja beneficiação ou reparação não se mostre aconselhável sob o aspecto técnico e ou económico, a fim de proceder à sua demolição.*

(18) Para um enquadramento histórico da Lei n.º 2088, cf. PIRES DE LIMA, Anotação a Ac do STJ de 14 de maio de 1963, em RLJ, n.º 3621, 1964, pp. 369-373; LUÍS GONÇAL-

do RAU, aditado pelo DL n.º 329-B/2000, remetia para legislação especial o regime da denúncia do contrato prevista na alínea *d*) do n.º 1 do seu art. 69.º; essa legislação especial era, precisamente, a Lei n.º 2088, na redação do DL n.º 329-B/2000<sup>(19)</sup>.

#### **4. O regime da denúncia justificada: aspetos gerais**

O regime aplicável aos *casos* de denúncia justificada do contrato pelo senhorio encontra-se separado pelos dois artigos subsequentes ao que os enuncia (art. 1101.º do CC).

No art. 1102.º (redação da reforma de 2012) determinam-se os requisitos da denúncia para habitação; no art. 1103.º (redação da reforma de 2012) disciplina-se a efetivação da denúncia, para ambos os casos, bem como aspetos substantivos da denúncia em razão de demolição ou de obras de remodelação ou restauro profundos e aspetos subsequentes à denúncia, misturando regras próprias de cada um desses casos e regras comuns a ambos.

##### **4.1. Requisitos do direito de denúncia do senhorio para habitação do próprio ou dos seus descendentes em 1.º grau (art. 1102.º do CC)**

O direito de denúncia do contrato pelo senhorio, com fundamento em necessidade de habitação, pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, depende: (*i*) do pagamento ao arrenda-

---

VES DA SILVA, “Cessação do contrato de arrendamento para aumento da capacidade do prédio”, em *Estudos em homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Vol. III, Almedina, Coimbra, 2002, pp. 546 e ss. Para uma análise do relacionamento do RAU com a Lei n.º 2088 anteriormente ao DL n.º 329-B/2000, cf. MARIA MANUELA REBELO, “Denúncia do contrato de arrendamento urbano”, em *Revista Jurídica da Universidade Portuguesa Infante D. Henrique*, 2 (março/1999), pp. 134 e ss.

<sup>(19)</sup> Cf., sobre a questão, MARIA MANUELA REBELO, “Denúncia do contrato de arrendamento urbano”, em *Revista Jurídica da Universidade Portuguesa Infante D. Henrique*, 2 (março/1999), pp. 134 e ss.

tário do montante equivalente a um ano de renda; (ii) de ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário<sup>(20)</sup> do prédio há mais de dois anos (relativamente ao direito anterior, reduziu-se, portanto, o prazo, que era de cinco anos) ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão<sup>(21)</sup>; (iii) não ter o senhorio ou o seu descendente em 1.º grau (cf. o n.º 3 do art. 1102.º), há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do país, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau<sup>(22/23)</sup> [tendo sido eliminada na redação do art. 1102.º, n.º 1, a), a disjunção de *casa própria ou arrendada*, pode agora concluir-se que o contrato de arrendamento pode ser denunciado com este fundamento se o senhorio habitar em casa arrendada que (a.) satisfaça essas neces-

---

(20) Sobre a admissibilidade legal da denúncia pelo nu-proprietário, cf. PINTO FURTADO, *Manual de arrendamento urbano*, 4.ª ed., Vol. II, Almedina, Coimbra, 2008, pp. 922 e ss.

(21) Este requisito da denúncia remonta, *grosso modo*, ao art. 69.º, n.º 1, b), da Lei n.º 2030 (cf. ANTÓNIO SEQUEIRA RIBEIRO, *ob. cit.*, p. 68).

(22) Descendentes em 1.º grau do senhorio são, nos termos conjugados dos arts. 1579.º e 1581.º, n.º 1, ambos do CC, os seus filhos; os adotados plenamente (art. 1977.º do CC) são legalmente equiparados aos filhos (art. 1986.º, n.º 1, do CC).

(23) A *ratio* do alargamento da *área geográfica relevante*, no caso dos concelhos de Lisboa e do Porto, tem a justificação própria da assumida maior facilidade nas deslocações entre concelhos do que entre os restantes concelhos contíguos do país, proporcionada por uma rede de transportes densificada. Literalmente, a expressão “[...] área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes [...]” comporta dois sentidos quanto à localização do locado, que podem relacionar-se gradativamente: (i) que o locado se situe nos concelhos de Lisboa ou do Porto; (ii) que o locado se situe nos concelhos de Lisboa ou do Porto ou nos concelhos limítrofes. Não vemos razão para sustentar a interpretação mais restritiva — que admitiria, por exemplo, que o senhorio com casa própria no concelho de Lisboa, adequada às suas necessidades de habitação, pudesse denunciar um contrato de arrendamento, para habitação própria, no concelho limítrofe de Odivelas —, que, aliás, é contrária à *ratio* do *alargamento geográfico* (contra, aparentemente, MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano. Regime substantivo e processual (alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*, Coimbra Editora, Coimbra, 2013, p. 69; sobre a questão, no âmbito do RAU [art. 71.º, n.º 1, b)], cf., com posições diversas, PINTO FURTADO, *Manual do arrendamento urbano*, 3.ª ed., Almedina, Coimbra, 2001, pp. 922 e ss., MARIA MANUELA REBELO, “Denúncia do contrato de arrendamento urbano”, em *Revista Jurídica da Universidade Portucalense Infante D. Henrique*, 2 (março/1999), pp. 119 e 120, por um lado, e JANUÁRIO GOMES, *Arrendamentos para habitação*, Almedina, Coimbra, 2.ª ed., 1996, pp. 294 e 295, por outro.

sidades habitacionais, (b.) mas não tenha outra casa, própria, que as satisfaça](<sup>24</sup>).

Estas alterações sugerem, no domínio em análise, uma valorização relativa da posição jurídica do senhorio, sendo que a *ratio* da particular alteração da alínea b), do n.º 1 do art. 1102.º parece poder fundar-se na *significativa perda de estabilidade no gozo do imóvel arrendado que resulta da reforma de 2012*(<sup>25</sup>).

No direito anterior, caso o senhorio tivesse vários prédios arrendados que satisfizessem as necessidades de habitação própria e da família, só poderia denunciar o contrato relativo ao prédio arrendado há menos tempo (art. 1102.º do CC, n.º 3), regra que foi eliminada na reforma de 2012; assim, no novo regime, tendo o senhorio vários imóveis arrendados que satisfaçam as necessidades de habitação, própria ou de descendente em 1.º grau, em termos que permitam a denúncia, poderá optar por denunciar qualquer um dos contratos, independentemente da duração do mesmo e dos restantes(<sup>26</sup>).

A lei admite a denúncia se se verificar, para o senhorio ou para um seu descendente em 1.º grau, uma *necessidade habitacional*, que é circunstância subjetiva resultante de um facto ou conjunto de factos. Este aspeto releva — crê-se — para a informação que deve ser prestada pelo senhorio ao arrendatário aquando do exercício do direito de denúncia(<sup>27</sup>).

Registe-se, a terminar, que o conceito de *necessidades de habitação* do senhorio ou do seu descendente em 1.º grau pode atualmente ser concretizado com recurso à aplicação analógica da regra do art. 6.º, n.º 5, do DL n.º 157/2006, de 8 de agosto [redação da Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto (adiante denominada reforma de 2012)], fundada numa *presunção* de adequação.

---

(<sup>24</sup>) Próxima, MARIA OLINDA GARCIA, *ob. cit.*, p. 62.

(<sup>25</sup>) MARIA OLINDA GARCIA, *ob. cit.*, p. 62.

(<sup>26</sup>) Assim, também, MARIA OLINDA GARCIA, *ob. cit.*, p. 63.

(<sup>27</sup>) *Infra*, 5.2.

#### 4.2. Requisitos do direito de denúncia do senhorio por razão de demolição do prédio ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos

Não existe na regulação comum do arrendamento norma especialmente dedicada aos requisitos substantivos da denúncia por razão de demolição do prédio ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, ao contrário do que sucede relativamente à denúncia para habitação, do senhorio ou seu descendente em 1.º grau (art. 1102.º do CC).

Tais requisitos encontram-se disseminados pelo art. 1103.º do CC e pelo DL n.º 157/2006, alterado, pela segunda vez, pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto<sup>(28)</sup>, que constitui a *legislação especial* a que se refere o n.º 11 do art. 1103.º do CC (redação da reforma de 2012).

Como aspetos dignos de nota, constantes do art. 1103.º, relativamente a essa causa de denúncia, destacar-se-á que: (i) o direito do senhorio — à semelhança do que sucede com a denúncia para habitação do mesmo ou dos seus descendentes em 1.º grau — só existe mediante o cumprimento de uma obrigação de cuja prestação o arrendatário é credor, que pode consistir numa indemnização (n.º 6, redação da reforma de 2012); (ii) o direito do senhorio também só existe se a operação urbanística que lhe serve de fundamento for deferida *lato sensu* (n.º 3, redação da reforma de 2012), sendo que o controlo administrativo das operações urbanísticas constitui objeto do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro<sup>(29)</sup>, na redação do DL n.º 26/2010, de 30 de março.

---

(28) A primeira alteração resultou do DL n.º 306/2009, de 23 de outubro, que visou a harmonização do diploma com o *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Áreas de Reabilitação Urbana*, aprovado pelo DL n.º 307/2009 e publicado na mesma data.

(29) Nos termos desse diploma legal, as operações urbanísticas estão sujeitas a controlo (administrativo) prévio, que reveste as modalidades de: (i) licença; (ii) comunicação prévia; e, (iii) autorização (art. 4.º, n.º 1); as obras de *demolição* [cuja definição legal corresponde à *destruição, total ou parcial, de uma edificação existente*; art. 2.º, g)], estão, genericamente, sujeitas a licença administrativa, [art. 4.º, f)]; as obras de *remodelação profunda* correspondem, nas classificações desse diploma legal, a *obras de alteração* [art. 2.º, e)] e, as de *restauro profundo*, a obras de conservação [art. 2.º, f)], estando ambas as categorias de obras sujeitas a comunicação prévia, nos termos residuais do art. 4.º, n.º 2, h).

Destaca-se também, relativamente ao DL n.º 157/2006, que a delimitação do seu âmbito (art. 1.º, n.º 1) se reporta à determinação do regime jurídico aplicável à denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento, nos termos do n.º 11 do art. 1103.º do CC, embora a isso se não limite, desde a sua versão originária, abrangendo ainda a realização de obras coercivas e a edificação em prédio rústico arrendado e não sujeito a regime especial.

No que respeita à determinação do que sejam obras de *remodelação* ou de *restauro* do locado, conceitos que comparecem, a par da *demolição*, na al. b) do art. 1101.º do CC, este enunciado legal não é inteiramente claro quanto a saber se o seu *qualificativo* final “[...] que obriguem à desocupação do locado” se refere apenas às obras de *restauro* ou também às de *remodelação*, sendo certo que a utilização do adjetivo *profundos*, no plural, indicia que quer a remodelação, quer o restauro são qualificados como *profundos*.

O sentido da norma da al. b) do art. 1101.º do CC clarifica-se, todavia, com o auxílio do art. 4.º, n.º 1, do DL n.º 157/2006, em qualquer das suas duas sucessivas redações: só se consideram de *remodelação* ou *restauro profundos* as obras que, para a sua realização, *obriguem à desocupação do locado*, sendo que apenas estas constituem causa de denúncia pelo senhorio, nos termos do art. 1101.º, a), do CC.

A denúncia do arrendamento põe uma obrigação alternativa — em sentido não técnico<sup>(30)</sup> — a cargo do senhorio (art. 1103.º, n.º 6, do CC; art. 6.º, n.º 1, do DL n.º 157/2006, na redação da reforma de 2012): (i) ao pagamento de uma indemnização correspondente a 1 ano de renda; ou, (ii) a garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a 2 anos.

Como notas deste regime, destacar-se-á que:

- a) a escolha da prestação a cargo do senhorio é feita por acordo entre este e o arrendatário (art. 1103.º, n.º 7, do CC; art. 6.º, n.º 1, do DL n.º 157/2006);
- b) na falta de acordo, a lei determina que a prestação a cargo do senhorio é a indemnização correspondente a 1 ano de

---

<sup>(30)</sup> Cf. o art. 543.º do CC.

- renda (art. 1103.º, n.º 7, do CC; art. 6.º, n.º 2, do DL n.º 157/2006);
- c) a reforma de 2012 modificou o critério de fixação da indemnização, que antes abrangia “[...] todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo [...] ser inferior [...] a] dois anos de renda” [art. 1103.º, n.º 3, *a*), do CC, na redação da reforma de 2006; art. 6.º do DL n.º 157/2006, na redação originária], passando o mesmo a ser puramente aritmético, não dependendo de concretizações valorativas, como ocorreria no caso dos danos não patrimoniais (art. 496.º, n.º 4, primeira parte, do CC); não parece, todavia, que a vigente regra sobre o montante da indemnização seja injuntiva, nem mesmo no sentido da fixação de um *montante mínimo*;
- d) no que respeita ao realojamento do arrendatário, a solução só vigora convencionalmente, determinando a lei que o mesmo tem que se verificar em condições análogas às que o arrendatário detinha contratualmente, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos (art. 1103.º, n.º 7, do CC; art. 6.º, n.º 1, do DL n.º 157/2006);
- e) foi abolida a referência constante do CC ao *mesmo concelho* [redação da anterior alínea *c*) do n.º 3 do art. 1102.º do CC], passando, na nova redação do art. 6.º (n.º 4, primeira parte) do DL n.º 157/2006, a constar a área da mesma freguesia ou freguesia limítrofe, o que é compatível com realojamento em concelho diverso;
- f) o realojamento em *condições análogas* é agora densificado na nova redação do art. 6.º (n.º 4, segunda parte) do DL n.º 157/2006: num fogo em estado de conservação igual ou superior ao do primitivo locado e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário, nos termos previstos na tabela constante do n.º 5 do mesmo artigo.

#### 4.3. Efeitos póstumos da extinção do contrato pelo exercício da denúncia

Nos termos do n.º 5 do art. 1103.º, do CC (redação da reforma de 2012), que sucede ao anterior n.º 2 do mesmo artigo (reforma de 2006), sendo invocado como fundamento para a denúncia o da al. *a*) do art. 1101.º, o senhorio deve dar ao (anterior) locado a utilização invocada no prazo de 3 meses (tendo-se verificado o encurtamento do anterior prazo de 6 meses)<sup>(31)</sup> e por um período mínimo de 2 anos (tendo-se verificado o encurtamento do anterior período mínimo de 3 anos)<sup>(32)</sup>; se o segundo encurtamento se compreende, no contexto geral da reforma de 2012, como solução de melhor tutela do interesse do senhorio, o sentido do primeiro não é inteiramente claro, parecendo mesmo adverso ao sentido geral da reforma.

O dever de ocupação do locado, nos termos cronológicos legalmente indicados, e a correspondente consequência *sancionatória* filiam-se na lei, não constituindo efeitos pós-obrigacionais do arrendamento<sup>(33)</sup>.

O incumprimento culposo do prazo legal de ocupação do locado pelo senhorio ou pelo seu descendente em 1.º grau, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização, ao seu antigo arrendatário, correspondente a 10 anos de renda [art. 1103.º, n.º 9, do CC (redação da reforma de 2012)], solução que em concreto pode determinar um montante indemnizatório diverso do que, para as mesmas situações, determinava o anterior n.º 6 do art. 1103.º, na versão da reforma de 2006.

Havendo denúncia pelo senhorio nos termos do art. 1101.º, *b*), do CC, devem as obras de remodelação ou restauro profundos ser

---

<sup>(31)</sup> Sobre a questão, e no âmbito da vigência do RAU, cf. o Ac. do TRC, de 19.10.2004, em CJ, ano XXXIX-2004, Tomo IV, p. 31.

<sup>(32)</sup> Nos termos do n.º 6 do art. 1103.º do CC, na redação da reforma de 2006, o incumprimento do dever de ocupação do locado, pelo senhorio ou pelo seu descendente em 1.º grau, no prazo legalmente fixado, determinava ainda o surgimento de um direito do arrendatário à reocupação do imóvel, o que tinha o significado de uma *reparação* do contrato; esse direito do arrendatário foi eliminado na reforma de 2012.

<sup>(33)</sup> Em termos aparentemente diversos, mas que nos suscitam dúvidas quanto ao seu real sentido, MARIA OLINDA GARCIA, *ob. cit.*, p. 71.

iniciadas no prazo de seis meses após a desocupação do locado<sup>(34)</sup>; o incumprimento culposo do prazo constitui o senhorio na obrigação de indenizar o antigo arrendatário também no montante equivalente a 10 anos de renda [art. 1103.º, n.º 9, do CC (redação da reforma de 2012)], podendo igualmente dizer-se que, em concreto, a solução pode determinar um montante indemnizatório diverso do que, para as mesmas situações, determinava o anterior n.º 6 do art. 1103.º.

## 5. Efetivação da denúncia

### 5.1. Aspetos comuns aos dois fundamentos da denúncia motivada (art. 1103.º do CC, redação da reforma de 2012)

Nos termos do art. 1103.º, n.º 1, do CC, a denúncia com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas *a*) e *b*) do art. 1101.º *é feita mediante comunicação [do senhorio] ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste de forma expressa, sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.*

Resulta implicitamente da norma que se exige a forma escrita para a comunicação — assim se excepcionando o disposto no art. 219.º do CC —, pois se a lei se bastasse com a forma verbal não se compreenderia a formulação relativa a um elemento que *deve constar* da declaração. De qualquer maneira, do art. 9.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (redação da reforma de 2012), resulta expressamente que as comunicações entre as partes num contrato de arrendamento, relativas à cessação do contrato, são realizadas, salvo disposição em contrário, *mediante escrito assi-*

---

<sup>(34)</sup> Concorde-se com MARIA OLINDA GARCIA, *ob. cit.*, p. 74, quanto à sustentação de que “[n]a hipótese de o imóvel, que é objeto da intervenção urbanística, ser composto por várias frações ou andares, arrendados a diferentes arrendatários, deve entender-se que o prazo de seis meses para iniciar a obra se conta a partir da desocupação do último e não de cada um individualmente, quando se trata de uma intervenção urbanística global”.

nado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção<sup>(35)</sup>.

A efetivação da denúncia realiza-se, portanto, em termos diversos dos necessariamente judiciais previstos no direito anterior (art. 1103.º, n.º 1, do CC, na redação da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro; art. 14.º, n.º 1, da mesma lei).

A comunicação da denúncia do senhorio ao arrendatário substitui, portanto, a petição inicial da ação de despejo antes exigida para fazer cessar o arrendamento com esse fundamento. Por assim ser, as anteriores exigências relativas ao ónus da prova dos factos constitutivos do direito do senhorio à denúncia foram transferidas para o âmbito da sua comunicação ao arrendatário: a comunicação tem, sob pena de ineficácia, que indicar expressamente o fundamento da denúncia. Tal comunicação pode servir de base a um procedimento especial de despejo [art. 15.º, n.º 2, *d*), da Lei n.º 6/2006, redação da reforma de 2012], cujo pedido pode ser excecionado, na oposição do arrendatário (art. 15.º-F, n.º 1, da Lei n.º 6/2006), com a alegação da ineficácia da declaração do senhorio.

A comunicação tem que ser efetuada com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação do imóvel.

A indemnização que seja eventualmente devida pela denúncia [no caso da alínea *a*) do art. 1101.º, é sempre devida, nos termos do n.º 1 do art. 1102.º; no caso da al. *b*) do art. 1101.º, se for acordada ou, na falta de acordo, nos termos do art. 1103.º, n.º 6, *a*), e n.º 7] deve ser paga ao arrendatário no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da declaração [art. 1103.º, n.º 8, do CC (quanto ao momento do vencimento, a solução é diversa da do direito anterior, que, como reflexo do exercício necessariamente judicial da denúncia, ocorreria um mês depois do trânsito em julgado da decisão que julgasse procedente o pedido da denúncia (1103.º, n.º 5; versão de 2006)].

Da denúncia não pode resultar uma duração do contrato inferior a 2 anos [art. 1103.º, n.º 10, do CC (diversamente da solução

---

<sup>(35)</sup> Assim, também, MARIA OLINDA GARCIA, *ob. cit.*, p. 68; LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, 6.ª ed., Almedina, Coimbra, 2013, p. 172.

do direito anterior, no qual a duração mínima do contrato estava fixada em 5 anos; art. 1103.º, n.º 7, do CC, na versão da reforma de 2006)], solução que se harmoniza com a do art. 1102.º, n.º 1, a), primeira parte, do CC.

**5.2.** Aspetos particulares da denúncia do arrendamento pelo senhorio com fundamento na alínea *a*) do art. 1103.º do CC (necessidade do locado para habitação do senhorio ou de um seu ascendente em 1.º grau)

A efetivação da denúncia por meio de comunicação do senhorio ao arrendatário, resultante da reforma de 2012, que abandona a via da necessária ação judicial, constituiu na sua esfera jurídica um ónus de informação relativamente aos factos constitutivos do seu direito. A lei não afirma expressamente que o senhorio deve fazer acompanhar a declaração da denúncia da informação sobre tais factos, bem como dos documentos que os permitam comprovar, mas trata-se da única forma razoável de permitir que o arrendatário possa sindicar o direito alegado pelo senhorio; na verdade, apesar de poder aqui sustentar-se, relativamente ao arrendatário, a aplicação analógica do art. 573.º do CC, uma futura oposição à denúncia teria que se basear na incerteza sobre a existência, ou não, do direito invocado pelo senhorio<sup>(36)</sup>.

Assim sendo, tratando-se de denúncia do arrendamento para habitação do senhorio, há-de este, na declaração da denúncia, alegar: *(i)* ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio em questão há mais de dois anos, ou, independentemente de prazo, se tiver adquirido o prédio por sucessão; *(ii)* não ter, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respetivo concelho quanto ao resto do país, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria (o que implica alegar, se o senhorio for proprietário, comproprietário ou usufrutuário de casa com essas localizações geográficas, que a mesma não satisfaz as necessidades

---

<sup>(36)</sup> Concorde-se, assim, com MARIA OLINDA GARCIA, *ob. cit.*, p. 69, que, todavia, não avança uma fundamentação para o “dever de informar” do senhorio.

habitacionais do próprio ou do seu agregado familiar, isto é, das pessoas que com o mesmo convivam em economia comum).

Tratando-se de denúncia do arrendamento para habitação de descendente em 1.º grau do senhorio, há-de este, na declaração da denúncia, alegar: (i) ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio em questão há mais de dois anos, ou, independentemente de prazo, se tiver adquirido o prédio por sucessão (art. 1102.º, n.º 2, primeira parte); (ii) não ter o descendente, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respetivo concelho quanto ao resto do país, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria (o que implica alegar, se o descendente for proprietário, comproprietário ou usufrutuário de casa com essas localizações geográficas, que a mesma não satisfaz as necessidades habitacionais do próprio ou do seu agregado familiar, isto é, das pessoas que com o mesmo convivam em economia comum).

Referimos atrás que a *necessidade habitacional* que justifica a denúncia é circunstância subjetiva resultante de um facto ou conjunto de factos. Configurando, portanto, essa necessidade um requisito constitutivo do direito do senhorio, o arrendatário deve poder sindicá-la. Assim sendo, sobre o senhorio impende, igualmente, o ónus de informar o arrendatário dos factos que determinam a referida necessidade habitacional<sup>(37)</sup>, que, naturalmente, deve ser avaliada em função do eventual agregado familiar que o mesmo congrega<sup>(38)</sup>.

### 5.3. Aspetos particulares da denúncia do arrendamento pelo senhorio com fundamento na alínea b) do art. 1103.º do Código Civil (realização de obras de demolição ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado)

A comunicação ao arrendatário da denúncia do contrato com fundamento na demolição do prédio ou na realização de obras de

---

<sup>(37)</sup> Próxima, MARIA OLINDA GARCIA, *ob. cit.*, pp. 69 e 70.

<sup>(38)</sup> Assim, PINTO FURTADO, *Manual de arrendamento urbano*, 4.ª ed., Vol. II, Almedina, Coimbra, 2008, p. 916.

demolição ou restauro profundos, que obriguem à desocupação do locado, deve ser acompanhada:

- i. tratando-se de operação urbanística sujeita a controlo administrativo prévio<sup>(39)</sup>, de comprovativo de que o mesmo foi iniciado e de termo de responsabilidade do técnico autor do projeto, com declaração do mesmo de que a operação *obriga à desocupação do locado* [art. 1103.º, n.º 3, primeira parte, do CC, e art. 8.º do DL n.º 157/2006 (redações da reforma de 2012)];
- ii. tratando-se de operação urbanística não sujeita a controlo administrativo prévio<sup>(40)</sup>, de descritivo da operação urbanística a efetuar no locado, indicando que a operação está isenta de controlo prévio e as razões pelas quais a mesma obriga à desocupação do prédio.

Se a denúncia for motivada pela realização de operação urbanística sujeita a controlo administrativo prévio, deve a mesma ser confirmada, sob pena de ineficácia, e nos termos dispostos no n.º 3 do art. 1103.º (redação da reforma de 2013), mediante segunda comunicação ao arrendatário, acompanhada do comprovativo do deferimento *lato sensu* da operação, sendo que, neste caso, a desocupação deve ocorrer, em princípio, no prazo de 15 dias após a receção da comunicação de confirmação. Cremos, todavia, que uma interpretação razoável da regra (art. 9.º, n.º 3, do CC) determina a inexigibilidade de uma segunda comunicação quando, numa única, relativa a denúncia que tenha por fundamento a realização de obra sujeita a controlo urbanístico, seja transmitido pelo senhorio ao arrendatário o deferimento de operação urbanística sujeita a controlo administrativo prévio, de demolição do prédio ou que obrigue à desocupação do locado se se tratar de obra de remodelação ou de restauro profundos, desde que na comunicação seja indicada data pretendida para a desocupação não inferior a seis meses, assim se cumprindo a antecipa-

---

<sup>(39)</sup> *Supra*, n. 27.

<sup>(40)</sup> *Idem*.

ção determinada pelo n.º 1 do art. 1103.º do CC, na redação da reforma de 2012<sup>(41)</sup>.

## **6. A denúncia justificada e o regime aplicável a arrendamentos celebrados antes do início de vigência da Lei n.º 6/2006**

A Lei n.º 6/2006 procedeu, para efeitos de fixação de um regime transitório (Título II), à distinção, por um lado, entre arrendamentos habitacionais celebrados após o início de vigência do RAU (e durante a mesma) e arrendamentos não habitacionais celebrados após as alterações ao mesmo decorrentes do DL n.º 257/95, de 30 de setembro<sup>(42)</sup> (Capítulo I), e, por outro lado, arrendamentos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e arrendamentos não habitacionais celebrados antes das alterações introduzidas no mesmo pelo DL n.º 257/95<sup>(43)</sup>. Essa organização sistemática foi mantida pela Lei n.º 31/2012.

Aos arrendamentos habitacionais celebrados na vigência do RAU e aos arrendamentos não habitacionais celebrados após as alterações ao mesmo decorrentes do DL n.º 257/95, de 30 de setembro, aplica-se o NRAU, com especialidades (art. 26.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, quer na versão original quer na da Lei n.º 31/2012; há diferenças de redação entre ambas as versões, que, todavia, não têm significado material).

---

<sup>(41)</sup> Próxima, MARIA OLINDA GARCIA, *ob. cit.*, p. 73.

<sup>(42)</sup> Este diploma alterou o RAU, passando o mesmo a permitir a *duração efetiva* relativamente aos contratos para *comércio, indústria ou exercício de profissões liberais*, possibilidade que o RAU logo de início admitira para os contratos habitacionais; os contratos de *duração efetiva*, podendo ser extintos no termo do prazo por vontade do senhorio, constituíram a primeira brecha no vinculum arrendatício nacional (cf., sobre o assunto, JANUÁRIO GOMES, *Arrendamentos para habitação*, 1.ª ed., Almedina, Coimbra, 1994, pp. 197 e ss. e 257).

<sup>(43)</sup> Sobre o regime transitório da Lei n.º 6/2006, em geral, cf. ELSA SEQUEIRA SANTOS, “O regime transitório no novo regime do arrendamento urbano”, em *THEMIS*, n.º 15, 2008, pp. 83-95.

No âmbito contratual delimitado pelo art. 26.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, os contratos sem duração limitada<sup>(44)</sup> — no caso dos habitacionais, os celebrados na vigência do RAU — passaram a reger-se pelo regime jurídico-civil do arrendamento de duração indeterminada com as seguintes especificidades (art. 26.º, n.º 4, da Lei n.º 6/2006), que relevam para o que aqui se trata: *(i)* continua a aplicar-se o art. 107.º do RAU<sup>(45)</sup> — o que significa, relativamente a esses contratos, que não pode o senhorio lançar mão da denúncia justificada [alíneas *a*) e *b*) do art. 1101.º do CC] quando: *(a.)* o arrendatário tenha mais de 65 anos de idade ou se encontre em situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho, no momento em que a denúncia deva produzir efeitos; *(b.)* o arrendatário, nessa qualidade, se mantenha no local há 30 ou mais anos; estas especificidades cessam se se verificar transmissão *mortis causa* da posição contratual do arrendatário para filho ou enteado já após o início de vigência da Lei n.º 6/2006 (art. 26.º, n.º 5, da mesma lei).

Nos casos não abrangidos pelas especificidades assinaladas quanto ao arrendatário, o contrato de arrendamento sem duração limitada que se recolha ao âmbito transitório em causa, pode, pois, ser denunciado nos termos das alíneas *a*) e *b*) do art. 1101.º do CC; assinala-se, todavia, aqui, nova especialidade (art. 26.º, n.º 4, da Lei n.º 6/2006, na versão da Lei n.º 31/2012): a renda, para efeitos do cálculo das indemnizações a que se referem os arts. 1102.º, n.º 1, e 1103.º, n.ºs 6 e 9, ambos do CC (redação da reforma de 2012), é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas *a*) e *b*) do n.º 2 do art. 35.º.

Aos arrendamentos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos arrendamentos não habitacionais celebrados

---

<sup>(44)</sup> Para a crítica da contraposição entre *contratos de duração limitada* (art. 26.º, n.º 3) e *contratos sem duração limitada*, cf. JANUÁRIO GOMES, “A desvinculação *ad nutum* no contrato de arrendamento urbano na reforma de 2012. Breves notas”, em ROA, abr.-set., 2012, pp. 642 e 643.

<sup>(45)</sup> Sendo de notar que o art. 60.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, revogou o RAU, “[...] salvo nas matérias a que se referem os arts. 26.º a 28.º da presente lei”.

antes das alterações introduzidas no mesmo pelo DL n.º 257/95, de 30 de setembro, aplica-se também o regime do art. 26.º da Lei n.º 6/2006, *ex vi* art. 28.º, n.º 1, com as especificidades constantes dos arts. 30.º a 37.º e 50.º a 54.º, todos da mesma lei.

Para o tema do presente escrito importa considerar, quanto ao âmbito contratual agora em causa (art. 27.º da Lei n.º 6/2006), a regra do n.º 4 do art. 28.º: se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, a denúncia pelo senhorio com fundamento na demolição do prédio ou na realização de obras de remodelação ou de restauro profundos implica, se as partes noutra coisa não acordarem — com ou sem extinção do arrendamento —, que o senhorio garanta o realojamento do arrendatário no mesmo concelho e em condições análogas às que este detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos. A norma não se circunscreve expressamente aos arrendamentos para habitação, mas o seu teor, aludindo ao *relojamento do arrendatário*, parece, de facto, limitá-la a tal âmbito; essa limitação é confirmada pelos arts. 1.º, n.º 2, *a*), e 25.º, ambos do DL n.º 157/2006 (versão da reforma de 2012).