

# ALTERAÇÕES AO REGIME SUBSTANTIVO DO ARRENDAMENTO URBANO — APRECIÇÃO CRÍTICA DA REFORMA DE 2012

*Pela Prof.<sup>a</sup> Doutora Maria Olinda Garcia<sup>(1)</sup>*

1. A Lei n.º 31/2012 (de 14 de Agosto)<sup>(2)</sup> introduz significativas alterações na disciplina do arrendamento urbano, prevista no Código Civil. É dada nova redação a vinte artigos<sup>(3)</sup>, é integralmente revogado o art. 1104.º e são ainda revogados o n.º 3 do art. 1095.º e o n.º 2 do art. 1102.º.

Tais alterações correspondem apenas a uma parte da denominada reforma do arrendamento urbano. Para além deste domínio, a intervenção legislativa estende-se também à disciplina processual e ao denominado regime transitório do arrendamento urbano, traduzindo-se em significativas alterações à Lei n.º 6/2006.

---

(1) Professora Auxiliar da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra; coordenadora científica do direito português no Projeto “Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe” 2012-2015; ZERP, Universidade de Bremen (Projeto apoiado pela União Europeia).

(2) Este diploma corresponde, com algumas alterações (significativas), à Proposta de Lei n.º 38/XII, aprovada na generalidade pela Assembleia da República em Fevereiro de 2012.

(3) Dois destes artigos cabem no denominado regime geral da locação — art. 1048.º e 1055.º; os restantes respeitam especificamente ao Arrendamento de Prédios Urbanos — art. 1069.º, 1072.º, 1080.º, 1083.º, 1084.º, 1085.º, 1087.º, 1094.º, 1095.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º, 1100.º, 1101.º, 1102.º, 1103.º, 1106.º e 1110.º. Curiosamente, o art. 1054.º, apesar de figurar entre as normas alteradas, na realidade não sofreu qualquer alteração.

As alterações introduzidas no Código Civil não constituem, todavia, uma verdadeira reforma do regime substantivo do arrendamento urbano, nem do ponto de vista da coerência teleológica nem na perspetiva da qualidade legislativa.

Tem sido afirmado que as circunstâncias político-económicas (e a conseqüente oportunidade temporal em que o processo legislativo se desenvolveu) não permitiam o desejável tempo de maturação técnica e científica indispensável à produção de um bom diploma legal (independentemente das opções político-valorativas subjacentes).

A nosso ver, este não é um argumento decisivamente desculpabilizador da fraca qualidade legislativa, sobretudo no que respeita a alterações de um diploma com o relevo emblemático do Código Civil. A clareza e a coerência técnica das soluções legislativas não são incompatíveis com um curto prazo para legislar.

Na *Exposição de Motivos* da Proposta de Lei n.38/XII é afirmado que a intervenção legislativa no domínio do arrendamento urbano se destina a concretizar as medidas previstas no Memorando de Entendimento celebrado (em Maio de 2011) entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional sobre tal matéria<sup>(4)</sup>. E nos termos desse Memorando, tais medidas deviam ser apresentadas à Assembleia da República até ao final do último trimestre de 2011 (como, efetivamente, aconteceu).

O tempo para preparar uma reforma legislativa não era, na realidade, abundante. Tal pode, eventualmente, justificar que não se tenha ido mais longe na extensão das normas abrangidas (deixando de fora aspetos que necessitam de melhores soluções), mas

---

(4) Constava daquele Memorando de Entendimento que “o plano de reforma introduzirá medidas destinadas a: *i*) ampliar as condições ao abrigo das quais pode ser efectuada a renegociação de arrendamentos habitacionais sem prazo, incluindo a limitação da possibilidade de transmissão do contrato para familiares em primeiro grau; *ii*) introduzir um enquadramento para aumentar o acesso das famílias à habitação, eliminando gradualmente os mecanismos de controlo de rendas, tendo em conta os grupos mais vulneráveis; *iii*) reduzir o pré-aviso de rescisão de arrendamento para os senhorios; *iv*) prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação de contrato, com o objectivo de encurtar o prazo de despejo para três meses”.

já não justifica que as novas soluções sejam técnica e valorativamente deficientes.

Na disciplina legal do arrendamento urbano (considerada no seu todo), encontram-se normas de carácter necessariamente transitório (sobretudo, as que fixam o regime das rendas nos contratos antigos) e normas que, pelo contrário, devem apresentar uma inequívoca vocação de estabilidade. Entre estas últimas inscrevem-se as normas do Código Civil que estabelecem o regime substantivo do arrendamento urbano.

2. Analisando a inserção sistemática das alterações introduzidas no regime substantivo do arrendamento urbano, constata-se que tais alterações respeitam maioritariamente ao arrendamento para habitação, onde é conferida nova redação a dez artigos — 1094.º a 1098.º, 1100.º a 1103.º e 1106.º, seguindo-se a parte das disposições gerais do arrendamento urbano com a alteração de sete artigos — arts. 1069.º, 1072.º, 1080.º, 1083.º, 1084.º, 1085.º e 1087.º. Nos arrendamentos para fins não habitacionais apenas um artigo recebe nova redação — o art. 1110.º. Na parte geral da locação, é conferida nova redação a duas normas — art. 1048.º e art. 1055.º.

3. O n.º 1 do art. 1048.º, sobre resolução por falta de pagamento de rendas, cuja anterior redação tinha sido dada pela Lei n.º 6/2006 e cujo alcance dividia a doutrina e a jurisprudência, pela contradição que apresentava com o disposto no art. 1084.º, n.º 3 (que se encontra entre as normas aplicáveis apenas ao arrendamento), é agora alterado em termos que fazem desaparecer essa contradição.

Em breves palavras, a contradição residia no facto de o art. 1084.º, n.º 3 permitir ao arrendatário pagar as rendas em mora no prazo de 3 meses depois de o locador ter invocado, extrajudicialmente, a resolução do contrato por falta de pagamento de rendas, enquanto o art. 1048.º permitia o pagamento das rendas em atraso até ao final do prazo para a contestação (quando era proposta ação de despejo) ou para deduzir oposição na ação executiva

para entrega do imóvel arrendado (que se seguia à resolução por via extrajudicial). A doutrina esforçava-se por tentar harmonizar o alcance de tais preceitos. Para uns, se o arrendatário não pagasse as rendas em atraso nos 3 meses posteriores à resolução extrajudicial já não poderia exercer esse direito mais tarde, se fosse movida execução para entrega do imóvel (fazendo prevalecer, assim, a solução do art. 1084.º, n.º 3); para outros, esse pagamento era ainda possível até ao termo do prazo para deduzir oposição nessa execução (dando prevalência ao disposto no art.1048.º)<sup>(5)</sup>.

A alteração introduzida traduz-se na eliminação do segmento literal que permitia o pagamento das rendas em atraso até ao termo do prazo para a oposição à execução (sendo tal execução a prevista no art. 930.º-A e seguintes do CPC). Deste modo, fica solucionada a questão da contradição entre aqueles preceitos. Acresce que tal alteração sempre se imporia pela necessidade de harmonização do preceito com as novas soluções processuais decorrentes da criação do Procedimento Especial de Despejo (art. 15.º da Lei n.º 6/2006, com a redação dada pela Lei n.º 31/2012) e da consequente diminuição do âmbito de aplicação da execução para entrega de imóvel arrendado.

3.1. A alteração introduzida no art. 1055.º (que é um complemento normativo do art. 1054.º) tem diminuto alcance normativo, por si só, pois traduz-se, essencialmente, na definição dos períodos de tempo relevantes para a contagem dos prazos de pré-aviso, sendo agora relevante não apenas o período de duração inicial, mas também (e de modo prevalente) o período de renovação do contrato, se diferente do anterior.

Criticável é o facto de o legislador ter mantido o art. 1054.º como uma norma que se aplica apenas ao arrendamento<sup>(6)</sup>, apesar

---

<sup>(5)</sup> Para uma sinopse dos diferentes entendimentos sobre a questão, pode ver-se Acórdão do STJ, de 06.12.2011 (Garcia Calejo), in <www.dgsi.pt>; e LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO, JOÃO CALDEIRA JORGE — Arrendamento Urbano, Novo regime anotado e legislação complementar, 3.ª ed, pp. 231 e seguintes.

<sup>(6)</sup> A última versão da Proposta n.º 38/XII, aprovada na especialidade em 01.06.2012 (e disponível na página eletrónica da Assembleia da República), continha a substituição da expressão “arrendamento” pela expressão “locação”, na redação do art. 1054.º. Todavia, na versão definitiva volta a surgir a expressão “arrendamento”.

da sua inserção sistemática entre as normas gerais da locação<sup>(7)</sup>. Desde a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 (que conferiu a atual redação ao art. 1054.º) que o âmbito de aplicação destas duas normas tem constituído uma perplexidade para o intérprete.

Na realidade, estas duas normas aplicam-se apenas a *contratos de arrendamento*, apesar de se encontrarem na Parte Geral da locação (onde apenas deveriam estar normas comuns da locação). Todavia, coloca-se a questão de saber a que arrendamentos se aplicavam.

Seguramente que não se aplicam a contratos celebrados depois da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, porque no regime introduzido por este diploma os arrendamentos para habitação celebrados depois dessa data tinham o seu regime no art. 1095.º e seguintes<sup>(8)</sup>. Quanto aos arrendamentos para fins não habitacionais o seu regime consta dos artigos 1108.º e seguintes (onde também cabem os arrendamentos de prédios rústicos para fins não rurais nem florestais), e supletivamente são-lhes aplicáveis as normas do arrendamento para habitação. Conclui-se, assim, que o disposto nos artigos 1054.º e 1055.º não se aplica a arrendamentos celebrados depois da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006.

Se não se aplicam a tais arrendamentos (e para terem alguma utilidade) só se podem aplicar a arrendamentos antigos. Aplicando-se apenas a arrendamentos antigos, são normas transitórias. E como normas transitórias não deveriam estar no CC. Deveriam, sim, estar no Regime Transitório.

E a que arrendamentos antigos se aplicam? A correspondência entre os regimes que vigoravam antes da Lei n.º 6/2006 e os regimes posteriores foi feita pelo art. 26.º desse diploma. Do n.º 3 deste artigo resultava que aos arrendamentos de duração limitada celebrados antes de 2006 passava a aplicar-se o regime dos arrendamentos

---

(7) Sobre a crítica a esta norma, pode ver-se a nossa intervenção no Colóquio, realizado na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, em 8 de Abril de 2011 (*"A Necessidade de uma Nova Disciplina do Arrendamento Urbano"*); in Colóquio: Arrendamento Urbano — Balanço dos 5 anos de vigência do NRAU; disponível em <<http://www.justicav.com/index.php?mustlogin=1&red=580>> e <[http://www.uc.pt/fduc/iniciativas\\_FDUC](http://www.uc.pt/fduc/iniciativas_FDUC)>.

(8) E até os denominados *arrendamentos para habitação não permanente* estavam previstos no art. 1095.º n.º 3 (agora revogado).

mentos com prazo certo; e do n.º 4 desse artigo concluía-se que aos antigos arrendamentos sem duração limitada (os denominados vinculísticos) passava a aplicar-se o regime de duração indeterminada (sem caber ao senhorio o direito de livre denúncia).

Mas o legislador esqueceu-se de referir, no art. 26.º da Lei 6/2006, a *terceira categoria* de arrendamentos antigos — os arrendamentos para habitação não permanente, arrendamentos de espaços não habitáveis para estacionamento de viaturas, afixação de publicidade, etc. — que anteriormente se encontravam previstos no art. 5.º, n.º 2 do revogado RAU (aprovado pelo DL n.º 321-B/90), que no seu art. 6.º remetia a respetiva disciplina para a parte geral da locação, prevista no Código Civil.

Assim, como o legislador de 2006 se esqueceu de referir esta categoria de arrendamentos, a única utilidade que os art. 1054.º e 1055.º do CC passaram a ter era a de disciplinar esses arrendamentos antigos; sendo, portanto, normas transitórias. No seu âmbito de aplicação cabiam os arrendamentos *para habitação não permanente* celebrados antes de 2006 (por exemplo, arrendamento de uma casa para férias e fins-de-semana celebrado pelo prazo de um ano sucessivamente renovável), já que depois daquela data esse tipo de arrendamentos passaram a ser celebrados nos termos do art. 1095.º, n.º 3 (caducando no final do prazo convencionado, *ex vi* do art. 1096.º).

Com a alteração introduzida pela Lei n.º 31/2012 no art. 1095.º, deixando de haver um prazo mínimo do arrendamento para habitação e eliminando-se o n.º 3 deste artigo (passando a duração do contrato a depender plenamente da liberdade negocial das partes) desaparece completamente qualquer justificação para manter na parte geral da locação duas normas destinadas apenas à renovação e oposição à renovação do contrato de arrendamento. Acresce que o âmbito de aplicação do art. 1055.º é consumido pelo âmbito de aplicação dos artigos 1097.º e 1098.º, que são normas específicas do contrato de arrendamento.

Como o legislador de 2012 continuou a não estabelecer uma correspondência entre os arrendamentos previstos no n.º 2 do art. 5.º do RAU (aprovado pelo DL n.º 321-B/90) e as atuais modalidades temporais do contrato de arrendamento (o que agora se jus-

tificava menos do que em 2006, dado que o art. 1095.º deixou de estabelecer qualquer prazo mínimo de duração inicial do contrato), caso tivesse dado nova redação ao art. 1054.º — passando a referir-se ao contrato de *locação*<sup>(9)</sup> — teria sido possível, pelo menos, a harmonização desta norma com o que dispunha o art. 6.º do revogado RAU, que subtraía aqueles contratos à disciplina do arrendamento urbano e os remetia para as regras gerais da locação.

Deste modo, para que os artigos 1054.º e 1055.º não sejam letra morta, deverá entender-se que continuam a ter aplicação aos arrendamentos celebrados ao abrigo do n.º 2 do art. 5.º do RAU (de 1990), dando prevalência a uma interpretação histórica, em vez de uma interpretação sistemática (que ditaria a aplicação dos art. 1097.º e 1098.º). A consequência prática deste entendimento é a de que, tratando-se de contratos com prazo inicial ou de renovação igual ou superior a um ano e inferior a seis anos, o prazo para manifestar a oposição à renovação do contrato, tanto pelo senhorio como pelo arrendatário, é mais curto do que aquele que resultaria da aplicação do art. 1097.º ou do art. 1098.º.

**4.** As alterações respeitantes às disposições gerais do arrendamento urbano (que se registam em sete normas) dirigem-se à forma do contrato (art. 1069.º), ao uso efetivo do locado (art. 1073.º), à natureza das normas sobre extinção do contrato de arrendamento (art. 1080.º) e à resolução do contrato (art. 1083.º, art. 1084.º, art. 1085.º e art. 1087.º).

*4.1.* O art. 1069.º torna o contrato de arrendamento num contrato necessariamente formal, exigindo sempre a sua forma escrita, sob pena de nulidade (art. 220.º do CC). Na anterior redação desta norma apenas os contratos de duração superior a seis meses deviam ser reduzidos a escrito. Todavia, essa formulação suscitava dificuldades interpretativas quanto aos contratos de duração indeterminada. A nova redação representa um ganho em maté-

---

<sup>(9)</sup> Como constava da versão da Proposta n.º 38/XII, aprovada pela Assembleia da República, na especialidade, em 01.06.2012.

ria de segurança das relações jurídicas, pois elimina as dificuldades anteriormente surgidos, quanto a saber se os arrendamentos de duração indeterminada necessitariam ou não de forma escrita. Solução alternativa poderia ter sido a de simplesmente ter estendido a exigência de forma aos contratos de duração indeterminada, mantendo a isenção de forma para os contratos de prazo certo até seis meses.

4.2. Acrescentando a alínea *d*) do art. 1072.º, o legislador vem ampliar as exceções ao cumprimento do dever de efetivamente usar o local arrendado e, nessa medida, diminuir as hipóteses de verificação do fundamento resolutivo na al. *d*) do n.º 2 do art. 1083.º. Para além de uma deselegante redação, a nova alínea do art. 1072.º amplia o estilo casuístico do preceito. A nosso ver, teria sido preferível o recurso a conceitos indeterminados mais abrangentes, que permitissem agrupar situações teleologicamente equiparáveis.

4.3. A nova redação do art. 1080.º traduz uma tentativa de clarificação do âmbito de imperatividade das normas que regem a extinção do contrato de arrendamento, enunciando expressamente a natureza imperativa das normas sobre resolução, caducidade e denúncia. Todavia, a nova formulação continua a não ser isenta de dúvidas.

Não se incluindo as normas sobre *oposição à renovação* entre as que têm natureza imperativa, tal pareceria permitir concluir que os prazos de pré-aviso previstos no n.º 1 do art. 1097.º e no n.º 1 do art. 1098.º poderiam ser diminuídos por acordo das partes. Mas já os prazos de antecedência para o exercício do direito de *denúncia* do arrendatário, previstos no n.º 3 do art. 1098.º, não poderiam ser alterados por acordo das partes, face à nova redação do art. 1080.º. A nosso ver, seria preferível eliminar o art. 1080.º, pois a natureza imperativa de cada norma já decorre do seu específico conteúdo, como se verifica em matéria de oposição à renovação, onde a lei fala em “antecedência mínima”.

4.4. Em matéria de resolução do contrato, são introduzidas no art. 1083.º algumas modificações de importante relevo normativo a par de outras de cariz quase cosmético.



Nesta última categoria encontram-se as alíneas *c)* e *e)* do n.º 2 desse artigo.

A alteração introduzida pela alínea *c)* consistiu em acrescentar a expressão: “*ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio*”. Trata-se de uma alteração quase irrelevante, pois o fundamento resolutivo continua a ser a violação do dever estabelecido pela al. *c)* do art. 1038.º (*não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina*) quando atinja o nível de gravidade pressuposto pelo n.º 2 do art. 1083.º, o que tornará inexigível ao locador a manutenção da relação de arrendamento. A gravidade do comportamento do arrendatário não decorre necessariamente do facto de o desvio de fim causar maior desgaste ou desvalorização para o prédio; decorre do desvio do fim em si mesmo (que, em concreto, até pode ser menos desgastante para o imóvel) e da consequente repercussão na manutenção da relação de arrendamento, considerando todas as relevantes circunstâncias do caso concreto, nomeadamente a duração do desvio e o seu carácter meramente episódico ou potencialmente definitivo. O desvio do fim é desvio unilateral ao cumprimento do programa contratual e, conseqüentemente, uma violação do princípio do contrato (consagrado no art. 406.º, n.º 1).

A alteração da alínea *e)* limita-se a esclarecer que a cedência ilícita, inválida ou ineficaz se reporta ao *gozo do prédio*, o que, aliás, não causava qualquer dúvida de que assim fosse. Todavia, a norma tem agora uma melhor expressão literal, o que deve ser registado como uma mudança positiva.

A alteração introduzida na al. *a)* traduz-se na eliminação dos adjetivos “reiterada e grave”, respeitantes à violação de determinadas regras por parte do arrendatário, o que representa uma melhoria técnica da norma. Na realidade, a anterior adjetivação era redundante, pois o que relevava e continua a relevar, para efeitos de verificação do fundamento resolutivo, era e é o preenchimento da cláusula geral prevista no n.º 2 do art. 1083.º. Para atingir o nível de gravidade que torna inexigível ao locador a manutenção da relação de arrendamento, o comportamento ilícito do arrendatário será, normalmente, um comportamento reiterado.

4.5. Pelos números 3 e 4 do art.1083.º, em conjugação com os n.º 3 e n.º 4 do art. 1084.º, são introduzidas significativas alterações no regime da resolução por falta de pagamento de rendas.

Identifica-se em tais alterações legislativas o propósito de conferir maior tutela aos interesses do locador, tornando mais fácil a resolução do contrato por falta de pagamento de rendas, o que se traduz no encurtamento do prazo de incumprimento indiscutivelmente relevante para efeitos de resolução extrajudicial, na restrição (tanto de prazo como de oportunidade) das hipóteses conferidas ao arrendatário para neutralizar o efeito resolutivo da comunicação do senhorio e na introdução de uma nova hipótese de resolução correspondente à reiteração das situações de mora.

A tutela dos interesses do locador recebe também acolhimento na nova redação do art. 1087.º, estabelecendo-se agora o prazo de um mês para a entrega do imóvel após a resolução do contrato (sendo anteriormente de 3 meses).

4.6. Nos termos do n.º 3 do art. 1083.º, o tempo de atraso no pagamento das rendas (ou de outros montantes relacionados com o gozo do imóvel), relevante para efeitos de resolução extrajudicial do contrato (a operar nos termos do art. 9.º, n.º 7 da Lei n.º 6/2006), é agora de 2 meses (sendo anteriormente de 3 meses) e a oportunidade, irrepitível (*ex vi* do n.º 4 do art. 1084.º), de o arrendatário neutralizar o efeito resolutivo é agora de um mês (sendo anteriormente de 3 meses).

Esta diminuição de prazos coincide com o que foi por nós defendido e proposto, pois entendíamos que o legislador não deveria ser tão “generoso” com o arrendatário face ao incumprimento do seu dever primário de pagar a renda.

Estas novas soluções poderão, assim, contribuir para o aumento da confiança dos potenciais senhorios na celebração de futuros contratos de arrendamento e, nessa medida, cumprir o propósito político de aumentar o número de locais arrendáveis.

4.7. Já o “novo fundamento resolutivo”, inscrito no n.º 4 do art. 1083.º, nos parece criticável. Esta norma vem sancionar o atraso no pagamento da renda, repetido por mais de 4 vezes no

período de 12 meses, quando sejam ultrapassados 8 dias para além da data em que a renda era devida.

Uma dúvida que esta norma imediatamente suscita é a de saber qual o momento em que deve ser iniciada a contagem do tempo de mora (superior a 8 dias) relevante para a sua aplicação. A nosso ver tal terá de ser conjugado com o disposto no art. 1041.º. Assim, se nos termos do n.º 2 deste artigo, os primeiros 8 dias de mora são juridicamente irrelevantes (desde que o arrendatário pague até ao final desse prazo), então o tempo de mora relevante para efeitos no n.º 4 do art. 1083.º só deverá contar-se a partir do final desse período. E mesmo assim, o n.º 4 do art. 1083.º e o n.º 2 do art. 1041.º apresentam uma contradição normativa difícil de compreender.

Por outro lado, o senhorio que sucessivamente aceita rendas atrasadas (para além do período de 8 dias a que se refere o n.º 2 do art. 1041.º) e cobra a penalização de 50%, sem nunca advertir o arrendatário de que pretende, por tal facto, resolver o contrato, poderá criar na contraparte a convicção de que não invocará essa resolução. Parece-nos que em tais circunstâncias o senhorio poderá vir a incorrer em abuso de direito. A nosso ver, por razões de segurança das relações jurídicas e até de conformidade ao princípio da boa fé, ao senhorio deveria ter sido imposto o dever de avisar o arrendatário da sua futura intenção, por exemplo, através de carta registada com aviso de receção, quando este incorresse no terceiro atraso.

4.8. A nova redação dada ao n.º 2 do art. 1085.º vem estabelecer o prazo de caducidade de 3 meses para exercer o direito de resolução com base na falta de pagamento, ou reiterada falta de pagamento atempado, das rendas, nos termos dos n.º 3 e n.º 4 do art. 1083.º. Como este fundamento não tem de ser invocado por via judicial, esse prazo de caducidade passa a valer também para a hipótese de a resolução ser invocada por via extrajudicial, nos termos do art. 9.º, n.º 7 da Lei n.º 6/2006.

Importa, todavia, ter presente o disposto no art. 21.º da Lei n.º 6/2006, pois nos termos desta norma o prazo para propor a ação de despejo, com base na falta de pagamento de rendas, é encurtado para 20 dias, quando o senhorio pretenda impugnar o depósito das rendas.

4.9. O art. 1087.º vem diminuir (de três) para um mês o prazo para entrega do local arrendado a contar da resolução do contrato, inscrevendo-se, assim, no propósito legislativo de tornar mais célere a desocupação do local arrendado quando o contrato se encontra já extinto.

Todavia, na hipótese de o senhorio recorrer imediatamente ao Procedimento Especial de Despejo, previsto no art. 15.º e seguintes da Lei n.º 6/2006, e de o arrendatário ser logo notificado, nos termos do art. 15.º-D deste diploma, para desocupar o local no prazo de 15 dias, o prazo fixado no art. 1087.º deverá prevalecer, pois decorre do n.º 1 do art. 15.º que aquele Procedimento se destina a efetivar a cessação do arrendamento quando o arrendatário não desocupe o local “na data prevista na lei”.

5. O domínio dos arrendamentos para habitação é aquele onde se registam as mais amplas e significativas alterações legislativas. Entre tais alterações encontram-se soluções que são claramente positivas, por contribuírem para a definição de um conteúdo mais equilibrado da relação de arrendamento, contribuindo, nessa medida, para a potencial dinamização do mercado do arrendamento habitacional. Todavia, estes aparentes aspetos positivos acabam por ser contrariados por soluções de sentido inverso, que conduzem à existência de um deficiente regime do arrendamento habitacional, integrado por soluções tecnicamente imperfeitas e teleologicamente contraditórias.

5.1. O art. 1095.º (tanto pela nova redação do seu n.º 2 como pela eliminação do seu anterior n.º 3) comporta uma das alterações mais visíveis do novo regime do arrendamento habitacional, pois deixa a determinação do prazo do contrato inteiramente no domínio da vontade das partes, eliminando a existência de um prazo inicial mínimo<sup>(10)</sup>. Apenas na hipótese de as partes não convencionarem qualquer prazo, a lei fornece supletivamente, no art. 1094.º,

---

(10) Passando Portugal a ter, assim, uma das legislações mais liberais da Europa para os novos contratos de arrendamento.

n.º 3, o prazo de 2 anos, determinando igualmente a modalidade temporal do contrato, que agora é de prazo certo (em vez da anterior duração indeterminada).

A aparente vantagem daquela solução será a de aumentar a oferta de imóveis arrendáveis por curtos períodos ou para habitação não permanente mas tornará, provavelmente, ainda mais escassa a oferta de imóveis para habitação familiar (de carácter tendencialmente mais estável).

5.2. Ao eliminar o n.º 3 do art. 1095.º, o legislador não teve em atenção as consequências desse facto no regime dos contratos celebrados na vigência dessa norma. Efetivamente, da anterior redação do n.º 1 do art. 1096.º resultava que esses contratos (para habitação não permanente ou fim especial transitório) caducavam no final do prazo convencionado. Como o atual n.º 2 do art. 1096.º só não estabelece a renovação automática dos contratos celebrados com prazo igual ou inferior a 30 dias, e como se trata de uma norma com aplicação imediata às relações que subsistam à data da sua entrada em vigor (*ex vi* do art. 12.º do CC), entendemos que essa norma deverá ser *interpretada restritivamente*, excluindo-se a sua aplicação aos contratos celebrados na vigência do n.º 3 do art. 1095.º, pois se as partes tivessem previsto tal possibilidade de alteração legislativa teriam excluído a renovação do contrato (como a lei atualmente permite). Assim, entendemos que, por exemplo, um arrendamento para residência de estudantes, celebrado em julho de 2012, pelo prazo de 3 anos, deverá caducar no final desse prazo, sem haver, portanto, renovação automática.

5.3. Em matéria de oposição à renovação do contrato, tanto por iniciativa do senhorio como do arrendatário, são introduzidas alterações significativas nos artigos 1097.º e 1098.º.

Dado que o art. 1095.º deixou de estabelecer um prazo de duração mínima do contrato, aquelas normas vieram, em consonância, estabelecer a diversificação dos períodos de pré-aviso, criando uma relação de correspondência entre a maior ou menor duração do contrato e a maior ou menor amplitude do prazo de pré-aviso para comunicar a oposição à renovação, devendo o concreto

tempo de pré-aviso ser medido por referência ao período (inicial ou renovado) em cujo final se pretende a extinção do contrato.

Na hipótese de oposição à renovação do contrato por iniciativa do senhorio, o n.º 4 do art. 1098.º vem conferir ao arrendatário o direito de (durante o tempo de pré-aviso dado pelo senhorio) denunciar o contrato<sup>(11)</sup>, a todo o tempo, com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.

Esta solução corresponde, na essência, ao que foi por nós proposto e defendido (embora preferíssemos que o prazo de pré-aviso do arrendatário fosse inferior a 30 dias), e o seu alcance é o de conferir ao arrendatário a flexibilidade necessária para oportunamente encontrar um alojamento alternativo (a partir do momento em que deixa de ter expectativa quanto à renovação do contrato), sem sofrer as limitações decorrentes dos prazos de pré-aviso estabelecidos no n.º 3 do art. 1098.º ou as penalizações económicas pela inobservância do pré-aviso estabelecidas no n.º 6 deste artigo. Na realidade, se o arrendatário que oportunamente encontra uma adequada alternativa de alojamento (para contratar de imediato), tiver que pagar ao locador rendas correspondentes a 120 dias, por inobservância do pré-aviso, tendo ainda que, eventualmente, pagar 2 meses de renda adiantada pelo novo contrato, é fácil concluir que as suas opções de mobilidade ficarão seriamente limitadas.

Idêntica possibilidade de desvinculação unilateral deverá considerar-se conferida ao arrendatário pelo n.º 2 do art. 1100.º, nos contratos de duração indeterminada, apesar do manifesto *lapsus literal* desta norma que diz: “quando o senhorio impedir a *renovação automática* do contrato *nos termos do artigo anterior*”, quando é óbvio que deveria referir-se à denúncia livre prevista no artigo seguinte — o art. 1101.º, al. c)<sup>(12)</sup>. O alcance desta solução é, na essência, aquele que já deixamos exposto *supra*, ou seja, resumidamente, o de permitir ao arrendatário (que deixou de ter qualquer expectativa na continuidade daquele contrato) gerir de

---

(11) A nosso ver, a designação tecnicamente mais correta nesta hipótese seria “revogação unilateral” e não denúncia do contrato, dado que se trata de um contrato com prazo certo.

(12) Trata-se de uma manifestação da técnica do “corta e cola” usada em relação ao n.º 4 do art. 1098.º.

forma mais flexível a oportunidade de encontrar um alojamento alternativo.

Entendemos que o senhorio, depois de denunciar o contrato ou de se opor à sua renovação, já não deverá ver tutelada a sua expectativa de que o contrato dure até ao momento em que, por sua vontade, o efeito extintivo devesse produzir-se.

5.4. Se a solução consagrada tanto no n.º 4 do art. 1098.º como no n.º 2 do art. 1100.º contribui favoravelmente para a dinamização do mercado do arrendamento, facilitando a celebração de novos contratos, já a exigência feita pelo n.º 3 do art. 1098.º, estabelecendo o decurso de um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação como condição do direito de denúncia do arrendatário<sup>(13)</sup>, bem como pelo n.º 1 do art. 1100.º que só permite a denúncia por este sujeito após 6 meses de duração do contrato, constituem soluções incompreensíveis e absolutamente injustificáveis, tanto do ponto de vista do equilíbrio dos interesses em jogo como do ponto de vista dos propósitos políticos da reforma.

Na realidade, tutelar desta forma o interesse do senhorio no recebimento de um número mínimo de meses de rendas, num contexto económico onde a procura é manifestamente superior à oferta e onde as rendas dos novos contratos são, em geral, elevadas, é uma contradição face ao propósito político de dinamizar o mercado do arrendamento e de, por essa via, fazer com que os valores médios das rendas sejam mais baixos.

5.5. Em matéria de denúncia do contrato de duração indeterminada, por iniciativa do senhorio, as alterações introduzidas merecem, na sua generalidade, uma apreciação positiva, pois é dado melhor acolhimento a atendíveis interesses do senhorio, contribuindo, deste modo, para uma definição mais equilibrada dos direitos extintivos deste sujeito.

---

<sup>(13)</sup> Esta solução, relativamente aos arrendamentos de prazo certo, não é uma originalidade da Reforma de 2012, pois constava já do anterior n.º 2 do art. 1098.º, que era uma norma generalizadamente criticada. Em vez de aproveitar a oportunidade legislativa para eliminar tal solução, o legislador veio ainda estendê-la aos arrendamentos de duração indeterminada (no n.º 1 do art. 1110.º).

Merece destaque a diminuição do prazo de pré-aviso para a denúncia livre, previsto na alínea *c*) do art. 1101.º, que é agora de 2 anos (sendo anteriormente de 5 anos) e a consequente revogação do art. 1104.º, que deixaria de ter sentido útil face à redução daquele prazo de pré-aviso.

Esta solução foi por nós defendida e correspondia à opinião generalizada da doutrina que criticava o anterior prazo de pré-aviso por ser demasiado longo, não tornando, por isso, a modalidade dos contratos de duração indeterminada numa opção apetecível para quem pretendia dar um imóvel de arrendamento.

Na disciplina da denominada denúncia motivada — correspondente às hipóteses previstas nas alíneas *a*) e *b*) do art. 1101.º — as alterações mais significativas respeitam ao modo de exercício do direito, que deixa de ter carácter judicial, e à redefinição de prazos e outros pressupostos do exercício do direito.

O n.º 1 do art. 1103.º consagra, agora, o carácter extrajudicial do exercício do direito de denúncia, tanto quando o motivo é a necessidade de habitação como quando se trata da demolição do imóvel ou da realização de obras incompatíveis com a permanência do arrendatário no local arrendado. A atual natureza extrajudicial do exercício do direito não significa que este não tenha de ser fundamentado. A ausência de fundamentação tem como consequência a ineficácia da comunicação; e a sua eventual falta de veracidade será controlável posteriormente, nos termos do n.º 7 do art. 1103.º, podendo o arrendatário exigir o pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda<sup>(14)</sup>.

Entre os aspetos positivos das alterações legislativas em análise, cabe ainda destacar a diminuição do prazo de titularidade do direito do senhorio que invoca a denúncia com base na necessidade de habitação, própria ou de um filho, que é agora de 2 anos (sendo anteriormente de 5) quando o direito é adquirido por ato *inter vivos* — alínea *a*) do n.º 1 do art. 1102.º<sup>(15)</sup>.

---

(14) Nesta matéria, é de aplaudir o desaparecimento da possibilidade de o arrendatário recuar o local arrendado, que se encontrava prevista no anterior n.º 6 do art. 1103.º. Importa, todavia, ter presente o disposto no art. 26.º, n.º 4, al. *b*) quanto ao cálculo desta indemnização.

(15) Deve aqui ser tido em conta o disposto no art. 26.º, n.º 4 al. *a*), que mantém a aplicação do art. 107.º do RAU (aprovado pelo DL n.º 321-B/90).



Todavia, o legislador não aproveitou a oportunidade para eliminar as discrepâncias de ordem geográfica que continuam presentes na alínea *b*) do n.º 1 do art. 1102.º.

São amplamente conhecidas as razões históricas, respeitantes a alegadas facilidades de transporte, que justificaram a diferenciação de tratamento entre locais arrendados localizados nos concelhos de Lisboa e Porto e concelhos limítrofe e o resto do país. Será, provavelmente, o desconhecimento da evolução histórica da disciplina do arrendamento urbano que terá levado o legislador a manter uma regra completamente obsoleta e até sociologicamente subvertida.

5.6. As alterações introduzidas no art. 1106.º, em matéria de transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário, suscitam-nos alguma crítica<sup>(16)</sup>.

A exigência, agora expressa, no n.º 2 deste artigo, de que a pessoa que com o arrendatário vivia em união de facto ou pessoa que com ele vivia em economia comum tenha de ter residido no local arrendado, por mais de um ano, à data da morte do arrendatário, parece-nos uma solução desfasada do contexto legislativo de 2012. Efetivamente, sendo o art. 1106.º uma norma que se aplica apenas a novos arrendamentos, ou seja, aos arrendamentos celebrados depois da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 (aplicando-se aos arrendamentos anteriores o art. 57.º desta lei), é teleologicamente incompreensível a decisão de tornar mais difícil a transmissão do direito, precisamente quando o novo quadro legislativo vem liberalizar o prazo de duração do contrato e facilitar a sua extinção por vontade do senhorio.

Daqui resulta que (diferentemente do que acontecia na vigência dos arrendamentos vinculísticos) a transmissão por morte não faz alongar o prazo de duração do contrato, pois o senhorio continuará a poder opor-se à renovação ou a denunciar o contrato, em relação ao arrendatário sucessor rigorosamente nos mesmos termos em que o podia fazer quanto ao falecido arrendatário.

---

<sup>(16)</sup> A versão final do n.º 1 desta norma acabou por não corresponder inteiramente à redação que lhe havia sido dada pela Proposta n.º 38/XII, que exigia a duração de 2 anos tanto da união de facto como da economia comum (além de um ano de residência no local arrendado) como pressuposto para a transmissão do direito ao arrendamento.

Acresce que, as pessoas em causa partilham recursos económicos com o arrendatário, contribuindo, provavelmente, para o pagamento da renda e enquanto vivem com o arrendatário no local arrendado cumprem, tal como ele, os demais deveres respeitantes ao gozo do imóvel, pelo que os hipotéticos argumentos que pudessem ser retirados do alegado carácter *intuitu personae* do arrendamento habitacional ou o eventual maior risco de incumprimento contratual, por parte do arrendatário sucessor, não são decisivos enquanto razões normativamente diferenciadoras.

Entendíamos, na vigência da lei anterior, que o prazo de um ano a que a lei se referia, na hipótese da união de facto, deveria ser interpretado como uma norma especial face à Lei n.º 7/2001, com relevo no domínio específico da transmissão do direito à habitação<sup>(17)</sup>, por ser essa a interpretação menos penalizadora dos interesses da pessoa que necessita de habitação. Se esta pessoa (independentemente de viver há mais ou há menos tempo no local arrendado) continuar a cumprir pontualmente todos os deveres de arrendatário, que prejuízo daí decorre para o senhorio? Entendemos que nenhum, pois este sujeito pode sempre extinguir o contrato nos mesmos termos em que o poderia fazer se não tivesse falecido o anterior arrendatário.

Nos termos da nova lei, a pessoa que vive em união de facto com o arrendatário, por exemplo, há 10 anos, quando é celebrado o contrato de arrendamento, só um ano depois de residir no novo local arrendado terá direito à transmissão por morte do arrendatário. Também assim, se um casal viver “de facto em união”, há menos de um ano, e viver no local arrendado também há menos de um ano, caso o arrendatário morra deixando a sua companheira grávida de sete ou oito meses, esta não terá direito à transmissão do arrendamento.

Estes dois exemplos ilustram a desadequação das soluções legais em matéria de transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário, desprotegendo gravemente o direito à habitação do unido de facto e não correspondendo a qualquer interesse do

---

(17) MARIA OLINDA GARCIA; A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano, p. 41 (2.ª ed.), Coimbra Editora.

senhorio digno de tutela legal. Se o falecido arrendatário tinha também tomado de arrendamento uma garagem, por sua morte o respetivo direito transmite-se, nos termos do art. 1113.º, eventualmente, para os seus pais (que possivelmente nunca usaram esse local nem dele necessitam), mas o direito ao arrendamento para habitação caduca, apesar da dignidade constitucional do direito à habitação.

Merece-nos idêntico nível de crítica a solução prevista para a transmissão do direito ao arrendamento entre pessoas que vivem em economia comum.

Imagine-se a hipóteses de dois irmãos, que há várias décadas vivem em economia comum, que agora celebram um contrato de arrendamento, pelo prazo de 4 ou 5 anos, vindo a falecer aquele que assumiu a qualidade de arrendatário, antes de se completar o primeiro ano de residência no local arrendado. Nos termos da nova redação dada ao n.º 2 do art. 1106.º, este arrendamento caduca. E o legislador não atendeu sequer ao facto de a pessoa que perde a sua habitação ter, eventualmente, idade avançada ou incapacidade superior a 60%.

A nosso ver, *de iure constituendo*, o arrendamento para habitação não deveria caducar por morte do arrendatário; devendo transmitir-se a quem com ele vivia (independentemente do tempo e da condição dessa vivência), vigorando o contrato até ao fim do prazo convencionado ou renovado, pois tal circunstância em nada prejudica os direitos extintivos do senhorio, já que este pode sempre opor-se à renovação do contrato (ou exercer o seu direito de denúncia nos contratos de duração indeterminada).

O n.º 4 do art. 1116.º vem excluir a transmissão do direito ao arrendamento quando o beneficiário *“tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respetivo concelho quanto ao resto do País, à data da morte do arrendatário”*.

Tal solução é merecedora de uma crítica veemente, não apenas pela ambiguidade da sua redação mas, sobretudo, pela desadequação teleológica e contradição que revela face aos propósitos de política legislativa que presidiram à reforma de 2012.

Ser proprietário de outra casa ou arrendatário de outra casa (por exemplo de uma casa de férias), no mesmo concelho ou con-

celho limítrofe tratando-se de Lisboa ou Porto, não poderá, por si só, ser um facto excludente do direito à transmissão do arrendamento. O único sentido minimamente razoável da interpretação desta norma (mesmo para quem discorda da sua existência) é o de excluir da transmissão as pessoas que tiverem uma alternativa viável de habitação.

Assim, tal norma não poderá ter aplicação quando o proprietário do imóvel (adquirido, por exemplo, por via sucessória) não o puder habitar porque, por sua vez, se encontra arrendado (tratando-se, por exemplo, de um arrendamento antigo a um arrendatário com mais de 65 anos); ou exista a favor de terceiro algum direito real de gozo limitado (por exemplo, um usufruto ou direito real de habitação); ou ainda quando o imóvel se encontre degradado e, por isso, não reúna condições de habitabilidade.

Mesmo com esta delimitação do seu âmbito aplicativo, entendemos que o n.º 4 do art. 1106.º não deveria existir, pois constitui um obstáculo à dinamização do mercado do arrendamento habitacional, por introduzir um fator de insegurança na contratação, desincentivando a opção pelo arrendamento em vez da compra do imóvel.

O facto de se ser proprietário de um local habitável no mesmo concelho ou em concelho limítrofe (tratando-se de Lisboa ou Porto) não deverá constituir um fator de desproteção de quem vive em local arrendado enquanto membro do agregado familiar ou da economia comum do arrendatário. Na realidade, se o proprietário não vive na sua própria casa é porque esse não será o local adequado a satisfazer as necessidades habitacionais ou profissionais próprias e da sua família.

Para realçar o absurdo desta solução cabe aqui lembrar que o art. 1106.º só se aplica a arrendamentos novos (celebrados depois da entrada em vigor da lei n.º 6/2006), ou seja, arrendamentos que o senhorio pode livremente denunciar bem como impedir a sua renovação para o final do prazo, independentemente de ter havido transmissão, por via *mortis causa*, do direito ao arrendamento.

Pressuposto da aplicação do art. 1106.º é a existência de um arrendamento com arrendatário singular, pois só nessa hipótese se pode falar de *transmissão* do direito ao arrendamento.

Existindo um arrendamento plural<sup>(18)</sup>, seja por comunicabilidade do direito ao cônjuge do arrendatário (nos termos do art. 1068.º), seja porque as partes expressamente acordam que o imóvel seja tomado de arrendamento por dois ou mais co-arrendatários, não terão aplicação os limites à transmissão do direito previstos no art. 1106.º em caso de morte de um dos co-arrendatários, pois em tal hipótese verificar-se-á a *concentração* do direito no arrendatário sobrevivente (à semelhança do previsto no art. 1105.º em caso de divórcio).

**6.** Para terminar a análise das modificadas normas do Código Civil, falta apreciar a alteração introduzida no n.º 2 do art. 1110.º, em matéria de duração do arrendamento para fins não habitacionais.

O n.º 2 do art. 1110.º vem reduzir o prazo supletivo (de dez) para cinco anos, prevendo, assim, a hipótese de as partes não terem usado a sua ampla liberdade contratual para estipularem esse elemento do contrato (dando acolhimento à crítica generalizada de que o anterior prazo de dez anos era excessivo).

O legislador não aproveitou, porém, para clarificar o exercício do direito de denúncia aí referido. Na realidade, tratando-se de um contrato a prazo, quando as partes não usam a liberdade de modelação do estatuto extintivo do contrato, que lhes é conferida pelo n.º 1 do art. 1110.º, os prazos de oposição à renovação serão os previstos nos artigos 1097.º e 1098.º, com a ressalva introduzida na parte final do n.º 2 do art. 1110.º quanto ao direito de denúncia do arrendatário, que aqui não é de 120 dias como no arrendamento habitacional, mas sim de um ano em relação à data em que o contrato deva extinguir-se. A nosso ver, teria sido mais adequado estabelecer um prazo supletivo mais curto, por exemplo, de 90 dias, o que já tutelaria razoavelmente os interesses do locador.

---

<sup>(18)</sup> Sobre os modos de constituição do arrendamento plural, vd. Maria Olinda Garcia; O Arrendamento Plural — Quadro Normativo e Natureza Jurídica, pp. 127 e seguintes.

7. Em conclusão, podemos afirmar, em termos sumários, que as alterações às normas do CC, em matéria de arrendamento urbano, não dão adequado acolhimento aos objetivos de política legislativa que justificaram o surgimento da nova legislação.

Na realidade, as deficiências técnicas e as contradições valorativas que se identificam naquelas alterações farão com que o novo regime não contribua para a dinamização do mercado do arrendamento, sobretudo do arrendamento habitacional, pois não comporta o nível de confiança necessário para que os sujeitos que pretendem aceder ao gozo de um imóvel optem pelo arrendamento, em vez da aquisição de casa própria.

Quem procura uma habitação estável (que possa constituir uma alternativa à compra de um imóvel) não encontra nas novas soluções um atendimento equilibrado dos seus interesses, o que é claramente demonstrável, desde logo, pelo desaparecimento de um prazo mínimo de duração do contrato em favor do arrendatário. Não sendo garantido ao arrendatário uma duração inicial mínima do contrato (por exemplo de três ou quatro anos), o locador tenderá a fixar prazos relativamente curtos (por exemplo, 6 meses ou um ano), procurando que, no seu final, o arrendatário aceite um aumento de renda, como condição para não exercer o seu direito de oposição à renovação. O arrendatário que procura estabilidade ou que não tem fácil mobilidade (pela sua idade ou pelo maior número de pessoas que compõem o seu agregado familiar) tenderá a aceitar esse aumento de rendas.

Tal solução não contribuirá para a diminuição geral dos valores das rendas nos novos contratos.

Também não contribuirá para este objetivo a existência de normas que exigem um tempo mínimo de duração do contrato para que o arrendatário o possa denunciar ou que lhe impõem o pagamento das rendas correspondentes aos meses de pré-aviso em falta. Efetivamente, se os arrendatários que têm maior mobilidade (em regra, pessoas mais jovens e com agregados familiares mais pequenos) pudessem facilmente denunciar o contrato (por exemplo, com um mês de antecedência), quando encontram uma alternativa de arrendamento, pagando uma renda mais baixa, tal comportamento contribuiria para uma diminuição generalizada dos valores das rendas nos novos contratos.

A nosso ver, não é amarrando o arrendatário ao pagamento de um número mínimo de meses de renda, para poder denunciar o contrato, que se incentiva os proprietários a colocarem os seus imóveis no mercado do arrendamento. Tal objetivo será conseguido pela confiança que uma boa disciplina do arrendamento urbano possa introduzir no mercado do arrendamento e pela inevitável adequação do regime fiscal dos rendimentos provenientes do contrato de arrendamento.

*Coimbra, Agosto de 2012*