



Mónica Filipa Morais da Silva

O Regime Transitório da Nova Lei do Arrendamento Urbano

Dissertação de Mestrado, na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses,
apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra

Orientada pela Doutora Maria Olinda Garcia

Coimbra, 2014



UNIVERSIDADE DE COIMBRA



FDUC FACULDADE DE DIREITO
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

Mónica Filipa Morais da Silva

O Regime Transitório da Nova Lei do Arrendamento Urbano

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da
Universidade de Coimbra no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em
Direito, na Área de Especialização em Ciências Jurídico-
Forenses

Orientada pela Doutora Maria Olinda Garcia

Coimbra, 2014

Siglas e Abreviaturas

CC – Código Civil

CC 1867 – Código Civil de 1867, também denominado Código Civil de Seabra

CC 1966 – Código Civil de 1966

RAU – Regime de Arrendamento Urbano

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

CRP – Constituição da República Portuguesa

BNA – Balcão Nacional do Arrendamento

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

RABC – Rendimento Anual Bruto Corrigido

RMNA – Retribuições Mínimas Nacionais Anuais

PME's – Pequenas e Médias Empresas

RJRU – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

RJOPA – Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados

Índice

1. Introdução	5
2. A Evolução Histórica do Arrendamento Urbano.....	8
2.1. O Contrato de Locação nas Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas ao Código Civil de Seabra	9
2.2. O Fenómeno dos Contratos de Arrendamento Vinculísticos na Primeira Metade do Século XX.....	11
2.3. Os Contratos de Arrendamento na Segunda Metade do Século XX	14
2.4. Os Contratos de Arrendamento no Início do Século XXI	20
2.4.1. A Lei 6/2006	20
2.4.2 A Lei 31/2012	23
3. Análise Geral do Regime Transitório Relativamente a Contratos Antigos	31
3.1. Os Contratos Para Fins Habitacionais Celebrados na Vigência do RAU e Contratos Não Habitacionais Celebrados depois do Decreto-Lei 257/95, de 30 de Setembro	33
3.2. Contratos Habitacionais Celebrados Antes da Vigência do RAU Contratos Não Habitacionais Celebrados Antes do Decreto-Lei 257/95, de 30 de Setembro.....	39
3.3. O Regime Transitório do Arrendamento Urbano e a Retroactividade	51
3.4 O Regime Transitório do Arrendamento Urbano, o Direito à Habitação e o Direito de Propriedade	54
4. O Regime Transitório e a Actual Degradação do Parque Habitacional no Centro das Cidades.....	57
5. O Regime Transitório e as Repúblicas Estudantis na Cidade de Coimbra.....	60
5.1. Origem e Significado Cultural e Histórico das Repúblicas Estudantis de Coimbra.....	60
5.2. A Lei 2/82 e o Regime Transitório do Arrendamento Urbano	62
6. Conclusão.....	66
7. Bibliografia	68

1. Introdução

No dia 12 de Novembro de 2012 entrou em vigor o Novo Regime do Arrendamento Urbano, publicado no Diário da República de 14 de Agosto de 2012, constituindo a Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto.

Este diploma surge no contexto de uma grave crise económica e financeira que desde há alguns anos assola o nosso país, da qual resultou o recurso ao resgate financeiro internacional. Em Maio de 2011 é celebrado o acordo de entendimento entre o Estado Português, o Fundo Monetário Internacional, a Comissão Europeia e o Banco Central Europeu visando o equilíbrio das contas públicas e o aumento da competitividade em Portugal.

Para que os objectivos estabelecidos no denominado “Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica” sejam correctamente atingidos foi invariavelmente necessária a alteração e reforma de vários diplomas legais, entre os quais se encontra o regime do Arrendamento Urbano.

No que toca à política de habitação e, conforme podemos ler no ponto “6. Mercado de Habitação” do “Memorando de Entendimento sobre as Codicionantes de Política Económica”, os objectivos que se pretendem atingir serão “Melhorar o acesso das famílias à habitação; promover a mobilidade laboral; melhorar a qualidade das habitações e aproveitar melhor as casas de habitação já existentes; reduzir os incentivos ao endividamento das famílias.”

O que se pretende com este estudo é a análise deste novo diploma que altera inúmeros aspectos da anterior Lei nº 6/2006, de 29 de Fevereiro no que se refere à temática do Regime Transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da supra mencionada Lei nº 6/2006.

O Arrendamento Urbano é um instituto de enorme relevo jurídico e económico, assumindo uma dimensão primacial na resolução de problemas habitacionais e sociais, bem como na conservação e ocupação do parque habitacional. A análise do seu regime, bem como da evolução que sofreu desde a sua génese, torna-se, portanto, imprescindível. É através da análise contínua das várias peculiaridades que lhe foram introduzidas em inúmeras reformas, bem como das repercussões e consequências que as mesmas assumiram que poderemos enquadrar correctamente este instituto de forma a que possa

desempenhar eficazmente a função de grande relevo que assume. Neste contexto será feita uma breve alusão à evolução histórica do Arrendamento Urbano em Portugal, de forma a perceber o caminho que seguiu até aos dias de hoje, bem como as repercursões que o mesmo determinou, culminando na recente reforma de que foi alvo pela Lei nº 31/2012.

A Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto determina inúmeras alterações ao regime de Arrendamento Urbano, nomeadamente nos regimes substantivo, transitório e processual, neste último com a criação de um procedimento especial de despejo.

A alteração do regime transitório do arrendamento urbano é sempre uma questão sensível e complicada, não só por alterar o regime vigente para os contratos de arrendamento que já perduram durante décadas, mas também pela composição de interesses em questão entre senhorios e inquilinos. Serão aqui analisados os aspectos principais deste regime tanto no referente à anterior Lei nº 6/2006, bem com às alterações que a esta couberam pela recente Lei nº 31/2012.

Partindo do regime transitório do arrendamento urbano serão abordados outros temas com ele intimamente ligados. É o caso do Direito à Habitação. O regime português de arrendamento urbano foi marcado durante séculos pelos denominados contratos vinculísticos, aspecto que será desenvolvido de acordo com duas linhas orientadoras, dois direitos constitucionalmente consagrados, o Direito de Habitação e o Direito de Propriedade, tentando alcançar um equilíbrio entre estes três aspectos fundamentais.

Hodiernamente, assistimos a uma degradação crescente dos centros históricos das nossas cidades. Sítios únicos, com uma incontornável importância, estiveram, salvo raras exceções, na génese da cidade, o que traduz o incontestável valor histórico, artístico, turístico, simbólico, tipológico e morfológico que assumem. Marco da identidade e história de um povo é primacial valorizar estes espaços com as suas ruas, monumentos, praças, jardins e todos os edifícios envolventes de marcado valor cultural. Foram vários os factores que levaram à degradação crescente dos centros históricos das cidades e à saída da população destas zonas para zonas periféricas. O regime vinculístico dos contratos de arrendamento é um dos factores que é frequentemente apontado.

O regime transitório do arrendamento urbano resultante das alterações da Lei nº 31/2012 implica que as Repúblicas de Estudantes de Coimbra enfrentem graves problemas. A hipótese de actualização das rendas por iniciativa do senhorio prevista nesta Lei poderá levar em alguns casos mesmo à sua extinção, como já aconteceu com a República 5 de

Outubro. As Repúblicas estudantis constituem um importante elemento cultural e histórico da nossa cidade, bem como da Universidade de Coimbra. Daí a importância da sua alusão neste estudo, tentando entender de que forma se encontram as Repúblicas de Estudantes ameaçadas e qual a forma de as preservar.

2. A Evolução Histórica do Arrendamento Urbano

O Arrendamento Urbano insere-se numa figura mais ampla que constitui a locação. Este instituto jurídico está previsto no Código Civil no Livro II que dispõe sobre o Direito das Obrigações, Título II, sendo o Capítulo IV dedicado à locação. O art. 1022º do Código Civil define a locação como “...o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”. Daqui podemos retirar os elementos essenciais que caracterizam este contrato: obrigação de proporcionar a outrem o gozo de um prédio urbano; carácter temporário; retribuição.

Nas palavras do Dr. Luís Menezes Leitão “A locação desempenha uma importante função económica, na medida em que permite ao titular de direitos de gozo sobre determinada coisa obter um rendimento, concedendo temporariamente o gozo dessa coisa a outrem, o que pode fazer sem abdicar do direito correspondente. Por outro lado, permite a quem não tem capacidade económica para adquirir os bens de que necessita obter o gozo correspondente aos mesmos, mediante o pagamento de uma quantia inferior ao que lhe custaria a sua aquisição. Por fim, a locação facilita o aproveitamento económico dos bens, na medida em que estes, em caso de não utilização pelo seu titular, em lugar de ficarem inactivos, podem ser aplicados à satisfação de necessidades alheias”¹. Também o Dr. Cunha Gonçalves sublinha a importante função económica da locação considerando um dos contratos “mais úteis e benéficos”, pois “permite que uma coisa possa ser sucessivamente, utilizada por diversas pessoas que de nenhum modo poderiam ser proprietárias ou usufrutuárias simultaneamente dela, sob pena de a coisa se destruir até à pulverização”².

De acordo com o art. 1023º do Código Civil podemos distinguir duas modalidades da locação, o arrendamento “quando versa sobre coisas imóveis” e o aluguer “quando incide sobre coisa móvel”. Na presente dissertação será apenas abordada a primeira das modalidades referidas.

Vejamos então a evolução histórica do contrato de locação e do arrendamento urbano.

¹ Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, p.13.

² Cunha Gonçalves, *Tratado de Direito Civil comentário ao Código Civil Português*, VIII, Coimbra Editora, 1934, p.637

2.1. O Contrato de Locação nas Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas ao Código Civil de Seabra

Analisando panorama nacional, o contrato de locação com referência ao termo específico *locação* não foi previsto nas Ordenações Afonsinas, Manuelinas ou Filipinas, contudo estipulavam um regime para os “alugueres das casas”. Este regime no referente às duas últimas, foi regulado no Livro IV, títulos 57 e 58 das Ordenações Manuelinas e posteriormente no Livro IV, títulos 23 e 24 das Ordenações Filipinas³. Não deixa de causar admiração o recurso ao *nomem iuris* de “alugueres das casas” ao invés da *locatio* do Direito Romano. Uma possível explicação é nos dada pelo Dr. Jorge Henrique Pinto Furtado. Assim, de acordo com o Autor tudo leva a crer que o termo “veio-nos, pois, da designação árabe, para exprimir tanto a *locação de animais* como, estritamente, da sua *remuneração (al kirâ)*, não do *locarium*, do direito romano, com que não tem mais do que uma analogia fônica”⁴.

Nas disposições resultantes destas Ordenações constatamos já uma preocupação de defesa da posição do arrendatário, que necessariamente só poderá derivar da consideração desta parte contratual como a mais frágil e, portanto, merecedora de uma maior protecção. Neste contexto é atribuída uma maior estabilidade a este contrato em favor do arrendatário, possibilitando-lhe a prorrogação do contrato desde que tal fosse por ele requerido.

Ao contrário da Ordenações Manuelinas e Filipinas o Código Civil de 1867, também denominado de Código Civil de Seabra, estipulou concretamente a locação com a denominação de *locação de coisas*, prevista nos seus arts. 1595º e ss.. Foi o primeiro diploma a distinguir arrendamento e aluguer, tal como podemos verificar no seu art. 1596º que estipulava o seguinte: “A locação diz-se arrendamento, quando versa sobre coisa imóvel; aluguer, quando versa sobre coisa móvel”.

No regime de arrendamento previsto Código Civil de Seabra as partes beneficiavam em maior amplitude do princípio da autonomia da vontade, comparando com a legislação posterior que o restringiu em grande escala. Assim o contrato de arrendamento constituía-

³ Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, p.19.

⁴ Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2009, p.110.

se de acordo com as suas normas típicas e normas que atendiam ao livre arbítrio das partes, num regime jurídico marcadamente liberal.

O Código não estabelecia um limite máximo para a duração do contrato de locação, exigindo, contudo, a estipulação de um prazo certo (art. 1596º CC 1867)⁵. Estabelecia no seu art. 1600º que o contrato de locação duraria “pelo tempo que aprouver aos estipulantes”. Assim, o contrato cessava no termo do prazo estipulado pelas contraentes, podendo no entanto prorrogar-se se as partes acordassem nesse sentido. A renda seria livremente determinada pelas partes sem qualquer sujeição a tabelamento legal⁶.

O regime do arrendamento estava previsto nos arts. 1606º e ss. do Código Civil de Seabra, e os arts. 1623º e ss. do mesmo previam normas especiais para os arrendamentos de prédios urbanos⁷.

De notar que no Código em análise, o senhorio apenas poderia resolver o contrato com base em dois fundamentos, a falta de pagamento da renda no prazo estipulado ou o uso do prédio para fim diverso daquele que lhe era próprio ou para que tinha sido arrendado (art. 1607º CC 1867).

⁵ Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, p.19.

⁶ Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2009, p.187.

⁷ Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, p.20.

2.2. O Fenómeno dos Contratos de Arrendamento Vinculísticos na Primeira Metade do Século XX

Na primeira metade do século XX surge a legislação vinculística não só em Portugal mas também em grande parte dos países Europeus, implicando medidas fortemente penalizadoras para os senhorios e restringindo em grande escala a sua autonomia e vontade nos contratos de arrendamento urbano. A denominação de contratos vinculísticos é dada pela doutrina, justamente pela imposição de vínculos ou restrições à liberdade contratual e à autonomia da vontade privada.

Em 1914 inicia-se o primeiro conflito à escala mundial, o que fez com que os governos se sentissem impelidos a tomar medidas no sentido de proteger as famílias. Face à mobilização de milhares de homens para as frentes de batalha era necessário assegurar a protecção das suas famílias, nomeadamente através da conservação da casa de habitação. A Primeira Guerra Mundial, e a destruição dela resultante, reduziu drasticamente o número de fogos para habitação disponíveis. Pelo exposto, vários países adoptaram medidas legislativas de forma a facilitar o acesso à habitação das famílias, entre as quais a alteração do regime do arrendamento urbano, protegendo os arrendatários em desfavor dos senhorios que viram a sua liberdade contratual severamente restringida. O mercado de arrendamento urbano é assim regulamentado com várias medidas legislativas de carácter transitório e excepcional apenas justificadas pelas consequências económicas da Guerra. Medidas essas que foram adoptadas não só nos países beligerantes como também noutros países igualmente afectados pela conjuntura económica e financeira.

Derivado ao grande aumento da inflação congelaram-se as rendas primitivas, fixadas de forma a que as famílias acessem à habitação mais facilmente, com rendas baixas derivado à impossibilidade de actualização. O bloqueio das rendas, levou a que as mesmas não acompanhassem a desvalorização da moeda, diminuindo drasticamente os rendimentos dos senhorios. Os contratos de arrendamento vigentes foram sujeitos a prorrogação forçada, as causas de cessação do contrato de arrendamento foram limitadas, bem como o recurso à acção de despejo, e estipulou-se a imposição de arrendar prédios devolutos.

Segundo o Dr. Jorge Henrique Pinto Furtado podemos assinalar como pontos de referência principais destas medidas vinculísticas “a) Prorrogação legal, automática do

contrato, sempre que pelo arrendatário não seja afastada; b) Bloqueio da renda e controlo do seu aumento dentro de condicionantes definidas pelo Estado; c) Carácter de interesse público do regime jurídico do contrato; d) Afirmação da sua natureza excepcional e transitória.”⁸

Como já foi acima mencionado, estas medidas foram adoptadas em vários países beligerantes ou não, como por exemplo em Inglaterra, Espanha, França, Bélgica, Itália e Portugal não foi excepção. Apesar da sua afirmação como medidas legislativas de carácter transitório e excepcional, mantiveram-se até à Segunda Guerra Mundial, e em alguns países o carácter marcadamente vinculístico dos contratos de arrendamento manteve-se durante muitas e muitas décadas.

Partindo agora para uma análise da esfera nacional, também no início do século XX se instalou em Portugal o fenómeno dos contratos de arrendamento vinculísticos. Antes mesmo da Primeira Guerra Mundial começam a surgir diplomas legislativos desta índole, referimo-nos ao Decreto de 12 de Novembro de 1910 que nasce um mês após a implantação da República. Segundo o Dr. Jorge Bacelar Gouveia “..., já fazia parte das bandeiras políticas dos movimentos republicanos a criação de um regime de inquilinato, entendido como um regime que protegesse o inquilino em relação ao senhorio, designadamente, defendendo-o de cessações arbitrárias do contrato”⁹. Este Decreto ditou o início do congelamento das rendas em Portugal, pois ainda que se previsse esta medida apenas pelo prazo de um ano, foi alvo de sucessivas prorrogações pelos diplomas posteriores. Incluía ainda outras medidas com a finalidade de protecção dos arrendatários, nomeadamente, o alargamento do prazo de pré-aviso para a oposição à renovação do contrato ou o reconhecimento ao arrendatário comercial de um direito de indemnização no momento da cessação do contrato de arrendamento.

Este foi o primeiro de inúmeros diplomas de carácter marcadamente vinculístico, não cabendo neste estudo uma análise exaustiva dos vários Decretos, referindo-se apenas uma ínfima parte dos mesmos. O Decreto 1079, de 23 de Novembro de 1914 prorrogou o bloqueio das rendas “enquanto subsistir a crise” (art. 6º)¹⁰, obrigando ainda os senhorios a

⁸ Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2009, p.189.

⁹ Jorge Bacelar Gouveia, *Arrendamento Urbano, Constituição e Justiça – Perspectivas de Direito Constitucional e de Direito Processual*, Lisboa, O Espírito das Leis, 2004, p.89 e 90.

¹⁰ Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2009, p.228.

aplicar aos novos contratos de arrendamento a mesma renda que praticavam nos contratos antigos, bem como a aceitar as propostas de novos contratos de arrendamento nos prédios devolutos que tivessem estado anteriormente arrendados, sob pena de desobediência qualificada¹¹. O Decreto 5411 de 17 de Abril de 1919 constitui um marco na medida em que reuniu num só diploma toda a legislação avulsa que disciplinava o contrato de arrendamento. Todavia o carácter vinculístico dos contratos de arrendamento manteve-se, chegando mesmo a proibir a propositura da acção de despejo fora dos casos permitidos de resolução do contrato pelo senhorio. A Lei 1662, de 4 de Setembro de 1924 veio consagrar a transmissão mortis causa dos contratos de arrendamento, exceptuando apenas os casos de expropriação por utilidade pública, transmissão gratuita de prédio a favor de escolas, bibliotecas, museus ou institutos científicos que dele carecessem ou morte do arrendatário sem deixar cônjuge ou herdeiro legitimário que com ele habitasse há mais de seis meses.

Com o Estado Novo foi publicado o Decreto 15289, de 30 de Março de 1928 que manteve também o carácter vinculístico. Consagrou, porém, um capítulo com a previsão de actualização das rendas, permitindo aos proprietários o aumento das rendas até ao montante do rendimento matricial inscrito. Consentiu também a possibilidade dos proprietários despejarem os inquilinos das casas que ocupassem, desde que lhes fornecessem outra casa por renda idêntica. Contudo uma parte das medidas deste Decreto foram suspensas pelo Decreto 15315, de 4 de Abril de 1928. A 22 de Junho de 1948 surge a Lei 2030 que vigorou durante quase vinte anos até ao Código Civil de 1966. Esta lei voltou a permitir a actualização das rendas de acordo com o princípio de actualização quinquenal da renda com base numa avaliação do imóvel. Todavia manteve-se a prorrogação forçada do contrato, apesar de prever duas novas hipóteses de resolução pelo senhorio. De notar que nas cidades de Lisboa e Porto o bloqueio das rendas mantinha-se não só porque grande parte da legislação anterior a esta Lei não permitia a actualização, mas também derivado à suspensão das avaliações fiscais para o efeito da actualização de rendas em prédios destinados à habitação. A Lei 2030 permitiu a actualização das rendas em prédios localizados em Lisboa e no Porto, todavia restringiu-a ao duodécimo do rendimento inscrito na matriz em 1 de Janeiro de 1938 e apenas para os arrendamentos celebrados antes de 1943.

¹¹ Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, p.22.

2.3. Os Contratos de Arrendamento na Segunda Metade do Século

XX

Na segunda metade do século XX, o regime do arrendamento urbano passou a constar do Código Civil de 1966 como uma das modalidades do contrato de locação. O vinculismo assume aqui o carácter de permanência. Manteve-se a prorrogação obrigatória do contrato para o senhorio se o arrendatário assim o pretendesse, bem como, o congelamento das rendas para Lisboa e para o Porto, consagrando que se manteria o regime excepcional da Lei 2030, sendo que para os restantes pontos do país seria permitido actualizações da renda de cinco em cinco anos desde que correspondente ao duodécimo do rendimento inscrito na matriz. Acresce ainda que a resolução do contrato pelo senhorio ficou sob condição de verificação dos fundamentos taxativos previstos no art. 1093º CC 1966.

A revolução de 25 de Abril de 1974 traz consigo um período ainda mais negro para os proprietários de casas arrendadas. Nesta fase o bloqueio das rendas estende-se a todo o país, bem como a suspensão das avaliações fiscais necessárias para a actualização das mesmas. O Decreto-Lei 375/74, de 20 de Agosto, “veio estabelecer uma elevadíssima tributação em contribuição predial para os imóveis que não fossem arrendados por causa imputável ao senhorio, com uma taxa de 20% no primeiro ano, 30% no segundo e 40% no quarto ano (arts. 5º, nº 5 e 4º, nº 4, do Decreto-Lei 375/74)”¹², restringindo ainda mais a liberdade contratual do senhorio ao criar “penalizações” aos proprietários que não pretendessem arrendar os seus imóveis, compelindo-os a tal de maneira que caso o proprietário não celebrasse o contrato de arrendamento a Câmara Municipal poderia celebrá-lo à revelia daquele. O direito de demolição foi suspenso. Caso o senhorio se recusasse a celebrar o contrato de arrendamento ou fixasse a renda em montante superior ao estabelecido poderia ser punido com pena de prisão até dois anos.

De realçar que esta fase é também marcada pelo fim da Guerra Colonial em que muitos portugueses regressam das ex-colónias para Portugal. Por esta razão, e por outras, multiplicavam-se a ocupação de fogos devolutos, as denominadas *ocupações selvagens*, situação que o Decreto-Lei 198-A/75 veio legalizar, compelindo os senhorios a celebrar

¹² Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, p.30.

contratos de arrendamentos com os *ocupantes* no prazo de 30 dias, certo que caso o senhorio não procedesse à sua celebração a Câmara Municipal procederia à mesma. Nos casos em que não houvesse lugar às transmissões mortis causa do contrato de arrendamento por morte do arrendatário, o Decreto-Lei 420/75, de 28 de Maio, veio estipular um “direito de preferência relativo a novo arrendamento” às pessoas que vivessem no locado, suspendendo ainda as acções e execuções de despejo em curso no caso de existir possibilidade de alegar este direito.

Com entrada em vigor da Constituição da República Portuguesa de 1976 pretendeu-se suavizar o desequilíbrio que a legislação revolucionária imprimiu ou mesmo reforçou na relação contratual do arrendamento.

Face a tudo o que foi exposto, facilmente se compreende que o regime de arrendamento urbano tenha contribuído para a degradação do parque habitacional. Afinal os rendimentos que os senhorios auferiam com o arrendamento das suas casas eram diminutos, não os incentivava a executar uma intervenção de conservação nos imóveis objecto do contrato, o que originou que muitos inquilinos vivessem em locados sem qualquer dignidade. Como explica o Dr. Luís Menezes Leitão “A legislação revolucionária foi sendo assim gradualmente mitigada, devolvendo-se alguns direitos aos senhorios”¹³.

A absoluta ineficácia do contrato de arrendamento foi corolário da falta de actualização das rendas. De forma a fazer face a esta situação foram instituídos sucessivos sistemas de bloqueio mitigado.

O Decreto-Lei 328/81 veio restringir aos casos de morte do primitivo arrendatário ou do seu cônjuge a transmissão por morte do arrendatário, alterando o art. 1111º do Código Civil. O Decreto-Lei 330/81 veio permitir para os arrendamentos não habitacionais anteriores, a partir do momento em que passassem cinco anos sobre a última fixação de renda ou existisse trespasse ou cessão do arrendamento para profissão liberal, a possibilidade do senhorio exigir a actualização da renda, com base em coeficientes publicados anualmente por portaria ministerial. Autorizava-se ainda, sob requerimento do proprietário do imóvel, a avaliação fiscal extraordinária para ajustamento das rendas praticadas.

Apesar de todas estas tentativas para actualização das rendas de forma a fazer face à ineficácia do mercado de arrendamento e de ter sido fixado um princípio de actualização

¹³ Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, p.33.

anual das rendas segundo coeficientes fixados pelo Governo, esses coeficientes foram sempre estabelecidos abaixo da taxa de inflação, pelo que os resultados não foram suficientes para normalizar as condições do mercado de arrendamento.

Neste contexto de ausência de um mercado de arrendamento dinâmico, originando o desincentivo à actividade de construção por parte dos privados, de degradação cada vez mais acentuada do parque habitacional, os senhorios preferiam não celebrar contratos de arrendamento ou mesmo desfazerem-se dos seus imóveis a qualquer preço a manter-nos degradados. Derivado aos rendimentos diminutos que advinham aos senhorios resultantes da celebração do contrato de arrendamento, não tinham, grande parte deles, disponibilidade financeira para a realização de obras de conservação. Veja-se que houve mesmo casos em que as despesas do condomínio em prédios constituídos em propriedade horizontal eram superiores ao montante que o senhorio recebia de renda. O exacerbado protecționismo do arrendatário, considerando-o como a parte mais fraca, carecendo portanto de uma maior protecção, e o desejo de proporcionar às famílias uma habitação condigna, de transitório adquiriu carácter de permanência.

As condições circunstanciais de crise económica e financeira que ditaram tais medidas vinculísticas havia passado há muito. Para além disso, manter definitivamente um provável princípio do melhor tratamento do arrendatário suscita sérias reticências. Afinal não será possível avaliar em geral os rendimentos de inquilinos e senhorios, pois alguns arrendatários podem necessitar efectivamente dessa protecção, mas outros, ainda que arrendatários, podem ter elevados recursos económicos. Já o senhorio, ainda que possa acontecer ser proprietário de vários imóveis e ter uma boa situação financeira, pode também acontecer ser a renda a sua única fonte de rendimentos. Todos nós conhecemos várias situações como estas tanto num sentido como noutro. Daí que a consagração do supra mencionado princípio do melhor tratamento do arrendatário seria sem sombra de dúvidas inadequado.

Face a tudo isto o parque de imóveis arrendados estava praticamente reduzido aos imóveis de renda degradada, segundo os Censos de 1991, aumentou extraordinariamente o número de famílias proprietárias de habitação própria, estimado em 67%, em prejuízo das famílias mais carenciadas sem rendimentos para adquirir casa própria, restando-lhes recorrer ao escasso mercado de arrendamento para aceder à habitação.

Nesta conjuntura era urgente intervir, reformulando o regime de arrendamento urbano de forma a criar um mercado de arrendamento dinâmico, recuperando o interesse dos investidores no mercado de imóveis para arrendar, garantindo-lhes o direito a uma renda justa e equilibrada. Para tal seria necessário ditare o terminus do carácter marcadamente vinculístico que este contrato assumiu, sem descuidar a protecção das classes de arrendatários mais desfavorecidas, devolvendo direitos há muito perdidos pelos senhorios, voltando a vigorar o princípio da autonomia das partes, característica essencial dos contratos. Em suma, era necessário harmonizar a tutela da habitação com o direito de propriedade.

Sob este pretexto surge no início da década de 90 o importante Decreto-Lei 321-B/90 de 15 de Outubro denominado Regime de Arrendamento Urbano (RAU). A disciplina do arrendamento urbano foi então retirada do Código Civil e passou a constar deste Decreto, opção essa que foi criticada por grande parte da doutrina. Do Código Civil passou apenas a constar a matéria referente ao regime jurídico da locação em geral.

Antes da análise do RAU, uma referência importante à proposta pelo Dr. Jorge Henrique Pinto Furtado. Segundo o Autor do “Manual de Arrendamento Urbano” no regime de arrendamento urbano poderemos demarcar três períodos: o primeiro é denominado de “Período Primitivo ou da Autonomia Privada” e “vai dos primórdios do Direito pátrio até 1910, e se caracteriza pela ausência de vínculos, tendo encontrado no tratamento do Código de Seabra (arts. 1606 a 1635) a sua expressão mais evoluída”, aqui “Não há prorrogação forçada. Não existem bloqueios de rendas. O arrendatário “não pode recusar a entrega do prédio no fim do arrendamento” (art. 1614 CC Seabra), e se retiver indevidamente o prédio arrendado, “ficará sujeito a perdas e danos” (art. 1616)”; o segundo será “O Período Vinculístico” “que se inicia em 12 de Novembro de 1910, com o decreto, desta data, a declarar o carácter de ordem pública da legislação de arrendamento de prédios urbanos, e a impor os primeiros vínculos, sob a forma de bloqueios temporários de rendas, arrastando-se depois longamente até 15 de Novembro de 1990, a data da entrada em vigor do Regime de Arrendamento (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro” este período “É fortemente marcado, especialmente nos seus últimos quarenta anos, por prolongado e intenso vinculismo. De tal modo que sob certos aspectos e até às mitigações referidas, constitui uma era de exasperação vinculística.”; por fim refere-se terceiro e último período como “O Período Misto” que principia com o RAU “..., e se

estende até aos nossos dias, conformando um sistema legal de convivência do vinculismo iniciado na época anterior, que continua a subsistir, com as mitigações iniciadas em 1986, com o Governo Cavaco Silva, e as que lhe vêm sendo apostas esparsamente, pelo RAU, pelas subsequentes alterações pontuais deste e, finalmente, com a Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro”¹⁴, e agora com a Lei 31/2012. Este último período será agora objecto de análise.

Voltando agora ao Decreto-Lei 321-B/90, de 15 de Novembro, este diploma excluiu a prorrogação obrigatória do contrato para os contratos celebrados após a sua entrada em vigor, sendo que estes teriam de ter a duração mínima obrigatória de 5 anos, admitindo assim os contratos de duração limitada no arrendamento para habitação. A par destes contratos continuaram a ser admitidos os contratos de arrendamento de duração ilimitada tradicionais. O regime dos contratos de duração limitada era igualmente vigente para os contratos de arrendamento celebrados com pessoas que tinham direito a essa celebração por morte do arrendatário, possibilitando assim a denúncia ao fim de cinco anos. Com a alteração introduzida pelo Decreto-lei 163/95, de 13 de Julho que alterou o art. 84º do RAU passou também a permitir-se a tramissão do arrendamento em caso de divórcio dos cônjugues, para um deles.

Quanto à actualização da renda o RAU permitiu que fosse estipulada livremente pelas partes também nos contratos de arrendamento para habitação de duração ilimitada ou de duração limitada superior a oito anos celebrados após a entrada em vigor da lei, possibilitando igualmente a denúncia pelo senhorio sob condição de pagamento de uma indemnização equivalente a dez anos de renda. As acções de despejo para contratos de arrendamento para habitação futuros foram sujeitas ao processo de execução para entrega de coisa certa.

Nos arrendamentos não habitacionais, o Decreto-Lei 257/95, de 30 de Setembro que alterou alguns artigos do RAU, veio estabelecer pela primeira vez contratos de duração efectiva, admitindo também a livre estipulação do regime de actualização das rendas, nos contratos de duração ilimitada ou com duração efectiva superior a cinco anos.

Porém, quanto ao regime transitório para os contratos celebrados antes de 1990, manteve-se o regime que já vigorava no período anterior ao RAU. Por esse motivo o RAU ficou aquém das expectativas , criando, tal como refere o Dr. Jorge Henrique Pinto Furtado

¹⁴ Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2009, p.242 e 243.

um “sistema bicéfalo ou misto”¹⁵, ficando a vigorar dois regimes diferentes, um para os contratos de arrendamento anteriores a 1990 e outro para os contratos de arrendamento posteriores a esta data, ou seja, à entrada em vigor do RAU. Assim os contratos celebrados em data anterior a 1990, os chamados contratos antigos, mantiveram o seu carácter permanentemente vinculístico mantendo-se as rendas em padrões baixíssimos derivado aos irrisórios coeficientes de actualização, bem como a prorrogação forçada do contrato de arrendamento. Nesta categoria incluíam-se a maior parte dos contratos de arrendamento. Nestes contratos, para a recuperação dos seus imóveis em ordem à celebração de novo contrato de arrendamento com rendas de acordo com o preço de mercado, restava aos senhorios, nos casos de arrendamento para habitação, que o inquilino morresse (desde que não houvesse direito de transmissão mortis causa), ou nos casos de arrendamentos para fins não habitacionais que cessasse a actividade ou, em ambos os casos, que houvesse da parte do arrendatário algum comportamento que a lei sancionasse como fundamento para a resolução do contrato.

Apesar do RAU conter aspectos bastante meritórios representando “uma lufada de ar fresco sobre o nosso Direito positivo arrendatício”¹⁶, mantinha-se ainda o quadro negro de falta de dinamização do mercado de arrendamento, acentuando-se também o empobrecimento do património edificado no epicentro das cidades. O que se confirma pela análise de dados estatísticos, entre 1991 a 2001 os alojamentos destinados a arrendamento para habitação decresceram 12%.

¹⁵ Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2009, p. 259.

¹⁶ Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2009, p. 260.

2.4. Os Contratos de Arrendamento no Início do Século XXI

2.4.1. A Lei 6/2006

No início do presente século, surge o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro. Com este diploma legislativo, a disciplina do arrendamento urbano passa a reintegrar o Código Civil, enquanto uma das modalidades do contrato de locação.

Com o NRAU visava-se atingir os objectivos de “promover o mercado de arrendamento para a habitação, criando um alternativa, económica e real, à aquisição de casa própria; proporcionar a mobilidade dos cidadãos, em especial dos mais jovens, permitindo a sua adequação às necessidades do mercado de trabalho; incentivar a reabilitação urbana, criando em consequência condições para o regresso da população ao centro das cidades; encorajar a racional utilização dos recursos habitacionais disponíveis, através da colocação no mercado de arrendamento dos fogos vagos e de uso sazonal; proporcionar o aumento da qualidade habitacional, por via do incentivo à recuperação dos fogos degradados”¹⁷.

A prorrogação obrigatória do contrato de arrendamento foi definitivamente derogada admitindo-se a denúncia pelo senhorio mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência de cinco anos nos contratos de duração indeterminada (art. 1110º, alínea c) CC), e nos contratos com prazo determinado a oposição à renovação pelo senhorio mediante comunicação com uma antecedência não inferior a um ano do termo do prazo acordado (art. 1097º CC).

Num aspecto mais formal, o NRAU criou um nova “divisão” nos contratos de arrendamento, passando distinguir duas grandes categorias, os arrendamentos para habitação e os arrendamentos para fins não habitacionais, e dentro de cada uma destas categorias podem existir contratos de arrendamento com prazo certo e contratos de arrendamento de duração indeterminada, à semelhança da lei alemã. Assim o legislador colocou na vontade das partes a duração do contrato e no silêncio dos contraentes

¹⁷ Jorge Bacelar Gouveia, *Arrendamento Urbano, Constituição e Justiça – Perspectivas de Direito Constitucional e de Direito Processual*, Lisboa, O Espírito das Leis, 2004, p.134.

estabeleceu supletivamente que o contrato seria de duração indeterminada, de forma a incentivar à estabilidade do mesmo.

De acordo com os arts. 1095º, nº 1 e 2 e 1096º do CC, os contratos de arrendamento para habitação com prazo certo teriam uma duração mínima de 5 anos e máxima de 30 anos. Na falta de manifestação expressa das partes em contrário, renovar-se-iam automaticamente por períodos mínimos sucessivos de três anos.

Contudo, quanto ao regime transitório mais uma vez as expectativas foram frustradas. Enquanto que no RAU passámos a ter dois regimes para o arrendamento urbano, um para os contratos celebrados após a entrada em vigor deste diploma, e outro para os contratos antigos celebrados antes do RAU, com a Lei 6/2006 passámos a ter não dois mas três regimes diferenciados. Primeiro o regime legal aplicável aos contratos para habitação anteriores à entrada em vigor do RAU, ou seja, anteriores à data de 15 de Novembro de 1990 e pelos contratos para fins não habitacionais anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro, passando estes a reger-se pelos artigos aos mesmos aplicáveis da Lei 6/2006, designadamente os arts. 29º, 30º a 56º, 57º a 58º, respectivamente, quanto a benfeitorias, actualização de rendas, transmissão, e ainda pelas disposições constantes do art. 16º com as devidas adaptações (art. 28º). Depois o regime aplicável aos contratos de arrendamento para habitação celebrados na vigência do RAU, e aos contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro, aos quais seriam aplicadas as regras previstas no NRAU, com as especificidade previstas no art. 26º da Lei. Por fim, o terceiro regime, dos contratos celebrados após a entrada em vigor do NRAU, os quais se submeteriam às disposições aplicáveis pelo Código Civil.

Numa análise geral às disposições transitórias implementadas pela Lei 6/2006, pretendia-se por um lado proteger o senhorio, de forma a que pudesse receber uma retribuição condigna pela cedência do gozo do imóvel, e por outro lado proteger o arrendatário que como contrapartida poderia exigir a realização de obras de conservação e recuperação do imóvel.

Por iniciativa do senhorio ou do arrendatário poderia ser requerida a actualização da renda (arts. 35º e 48º NRAU), contudo seria sempre necessária uma avaliação fiscal ao locado (arts. 32º e 33º NRAU e 38º a 46º do Código IMI), avaliação essa que determinaria o nível de conservação do imóvel em excelente, bom, médio, mau e péssimo. Porém de

acordo com o art. 31º do NRAU o valor máximo de actualização da renda seria 4% do valor do locado.

Assim nos arrendamentos antigos a actualização da renda estava dependente do estado de conservação do imóvel. A actualização da renda funcionava, portanto, como corolário da garantia de condições de habitabilidade ao arrendatário.

As condições económicas e sociais dos arrendatários não foram ignoradas, sendo implementado um sistema de aproximação gradual das rendas antigas, através de mecanismos de convergência gradual para a actualização das rendas, com aumentos progressivos durante um período faseado de dois, cinco ou dez anos, previsto nos arts. 38º, 39º, 40º e 41º do NRAU. Foi ainda prevista a possibilidade de renda apoiada (art. 46º NRAU).

Começa assim a ser imposta ao Estado uma obrigação que há muito lhe cabia, prevista no art. 65º da CRP. Falamos na garantia do direito à habitação cuja prossecução durante muitas e muitas décadas foi incorrectamente imposta aos senhorios.

Apesar da boa intenção da alteração legislativa, estes mecanismos de actualização de rendas mostraram-se ineficazes derivado aos elevadíssimos custos que eram exigidos aos senhorios para poderem proceder a tal, e não só, pois tratava-se de um processo moroso e burocrático, permanecendo a grande maioria dos contratos antigos com as rendas por actualizar.

Nos contratos antigos manteve-se ainda a proibição de denúncia pelo senhorio.

Pelo exposto, a reforma de 2006 também não atingiu os objectivos que visava cumprir. Os contratos antigos mantiveram-se vinculísticos, perdurando os entraves à dinamização do mercado de arrendamento, bem como o envelhecimento do parque edificado.

Começou-se então a sentir necessidade de uma reforma mais ampla. Necessidade essa que aumentou com a crise financeira internacional de 2007 que também se repercutiu no sector imobiliário ao colocar elevadas restrições ao recurso ao crédito, responsável por uma enorme fatia da dívida externa privada de Portugal.

A percentagem de imóveis arrendados no país permanecia uma das mais baixas da Europa. Veja-se que, recorrendo a dados dos Censos 2011, a percentagem de alojamentos arrendados é de 20% e de casa própria 73%, números que não diferem muito quando comparados com os de 2001, sendo de 21 % e 75%, respectivamente. Analisando os dados

dos Censos 2011 quanto ao mercado de arrendamento em si, predominavam os contratos de duração indeterminada com cerca de 56% do total, já os contratos com prazo certo correspondiam a 18%, e os contratos com renda apoiada fixavam-se nos 8%. Ora, constituindo o acesso ao crédito a opção da maior parte das famílias para a habitação, adquirindo assim casa própria, era necessária intervenção urgentemente em ordem à dinamização do mercado de arrendamento.

2.4.2. A Lei 31/2012

No presente capítulo serão analisados os aspectos mais relevantes da Lei 31/2012 em geral, já no capítulo seguinte analisar-se-á especificadamente as alterações implementadas ao regime transitório do arrendamento urbano.

Como já foi acima referido, a alteração do regime de arrendamento urbano foi uma das exigências do “Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica”. Já se teve oportunidade de referir na Introdução da presente Dissertação os objectivos a atingir na política do Mercado da Habitação constantes do ponto 6 do documento. Diz o ponto 6.1 “O Governo apresentará medidas para alterar a nova Lei do Arrendamento Urbano, a Lei nº 6/2006, a fim de garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, tendo em conta os grupos mais vulneráveis.”, e em particular diz ainda que introduzirá as seguintes medidas: “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; e v) reforçar a utilização dos processos extrajudiciais existentes para acções de partilha de imóveis herdados.”

A observação da “Exposição de Motivos da Proposta de Lei nº 38/XII”, que esteve na origem da Lei 31/2012 torna-se fundamental para a compreensão dos propósitos da mesma, possibilitando a sua leitura uma melhoria da interpretação da nova lei. No primeiro parágrafo podemos ler que “A presente proposta de lei inscreve-se num amplo e profundo

conjunto de reformas centrado na aposta clara do XIX Governo Constitucional na dinamização do mercado de arrendamento, na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das actividades económicas associadas ao sector da construção”. Sublinha o mesmo documento que “A procura crescente de oferta de arrendamento e a ausência de resposta suficiente e a preços de mercado acessíveis demonstram que a revisão do regime do arrendamento urbano, se já era urgente há várias décadas, é, hoje, prioritária. Por outro lado, os dados provisórios dos Censos 2011 dão conta de que existem cerca de 12,5% de alojamentos vagos em Portugal, o que revela que existe uma margem de crescimento para o mercado de arrendamento”. E que “O objectivo da presente reforma é claro: criar um verdadeiro mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras dos seus recursos – e, por isso, também promotoras da poupança – e que fomentem a sua mobilidade, permitindo-lhes mais facilmente encontrar emprego”.

Vejamos, então, as alterações mais relevantes previstas por esta nova lei, quanto ao regime substantivo do arrendamento urbano.

Quanto aos contratos de arrendamento de habitação a Exposição de Motivos esclarece que as principais alterações dizem respeito a três grandes linhas de intervenção: à duração dos contratos (“...,confere-se maior liberdade às partes, promovendo o aparecimento de contratos de duração variada, nomeadamente, mais curtos,...”); ao cumprimento da obrigação de pagamento da renda (“..., reforça-se o mecanismo de resolução do contrato de arrendamento quando o arrendatário se encontre em mora, permitindo uma mais rápida cessação do contrato e conseqüente desocupação do locado.”); e por fim, à promoção da reabilitação do edificado português (“..., agiliza-se o procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou realização de obra de remodelação ou restauros profundos, que impliquem a desocupação do locado, o qual passa a ser efectuado por mera comunicação.”).

No que se refere à duração dos contratos de arrendamento para habitação, o art. 1094º CC, cuja epígrafe é “Tipos de contrato” estabelecendo no seu nº 1 que “O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar.-se com prazo certo ou por duração

indeterminada.”, a alteração prende-se com o seu nº 3. Ao passo que na Lei 6/2006 na falta de convenção das partes o contrato considerava-se como de duração indeterminada, com a alteração da Lei 31/2012 no silêncio das partes “..., o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos”. Assim o regime supletivo agora previsto prevê uma modalidade temporal distinta da anterior. Como bem sublinha a Dr^a Olinda Garcia “São agora idênticas as modalidades temporais supletivas tanto no arrendamento para habitação, como no arrendamento para fins não habitacionais, embora sejam distintos os prazos de duração inicial, pois o primeiro é de dois anos (art. 1094º, nº 3) e o segundo é de cinco anos (art. 1110º, nº 2)”¹⁸.

Quanto aos contratos com prazo certo, o art. 1095º CC para além de prever que “O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.”, disposição que não sofreu alterações, o seu nº 2 estabelecia imperativamente os prazos mínimo de 5 anos e máximo de 30 anos, pelos quais o contrato poderia ser celebrado, sendo certo que se a cláusula inserida no contrato desrespeitasse estes limites seria reduzida até ao limite previsto. Com a alteração operada pela Lei 31/2012 deixa de existir limite mínimo para a duração do contrato de arrendamento com prazo certo, mantendo-se apenas o limite máximo de 30 anos. Nas palavras da Dr^a Olinda Garcia “Em matéria de arrendamento para habitação, o legislador de 2012 ampliou significativamente a liberdade contratual do senhorio. Este tem agora plena liberdade para definir o prazo inicial pelo qual pretende dar de arrendamento (não lhe sendo imposto qualquer prazo inicial mínimo nem a necessidade de qualquer justificação para estabelecer um prazo mais curto). Esta solução tem a vantagem de aumentar a oferta de imóveis arrendáveis por curtos períodos, mas poderá tornar ainda mais escassa a oferta de imóveis para habitação familiar”¹⁹. É de aplaudir esta solução de extinção do prazo mínimo para a celebração de contratos de arrendamento para habitação com prazo certo restabelecendo a plena liberdade contratual.

Quanto à possível diminuição da oferta de imóveis para habitação familiar tudo leva a crer que é uma consequência possível desta alteração legislativa. Uma família pretenderá, sem dúvida, uma situação estável, e não “andar com a casa às costas” de contrato de arrendamento em contrato de arrendamento, de habitação em habitação. Por

¹⁸ Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.42 e 43.

¹⁹ Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.44.

outro lado, não sendo exigido um prazo mínimo de cinco anos de duração do contrato de arrendamento, ou qualquer outro prazo mínimo de duração do contrato, parece que o senhorio, na grande maioria dos casos, não irá optar por celebrar o contrato por um prazo de 5 anos, mas sim por um período menor de um ou dois anos.

Porém, salvo melhor opinião, este problema poderá ser de certa forma atenuado recorrendo à renovação automática do contrato, prevista no art. 1096º CC. Segundo o seu nº 1 “Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração,...”. Ora ainda que não resolva o problema da precariedade na manutenção da habitação da família, atenua-o certamente. Afinal o senhorio que recebe uma renda justa, que sabe ter um “arrendatário responsável” no seu locado, que respeita o conteúdo e o fim do contrato de arrendamento, cumprindo diligentemente a obrigação de pagamento da renda, não terá, em princípio interesse em se opôr à renovação do contrato (art. 1097º CC).

Também o art. 1096º CC sofreu alterações. Na redacção que lhe foi dada pela Lei 6/2006, o contrato celebrado com prazo certo renovava-se automaticamente “...no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratual previstos”. Também este período mínimo de renovação do contrato desaparece com a alteração operada pela Lei 31/2012, prevendo-se agora a renovação automática “no seu termo por períodos sucessivos de igual duração” à do contrato celebrado.

Quanto à oposição à renovação do contrato deduzida pelo senhorio ou pelo arrendatário, cujos arts. 1097º e 1098º CC respectivamente disciplinam, podemos sublinhar em geral a diminuição dos prazos de comunicação para efectivação de tal pretensão. Opta-se “...pela diversificação dos períodos de pré-aviso, estabelecendo uma relação de correspondência lógica 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”²⁰.

Já os nº 3 a 6 do art. 1098º CC prevêm a denúncia do arrendatário nos contratos com prazo certo. Como explica a Dr^a Olinda Garcia “Estes dois modos de extinção do contrato por vontade unilateral do arrendatário produzem os seus efeitos em momentos distintos. Enquanto na oposição à renovação a comunicação do arrendatário produz efeitos no final do prazo inicial do contrato ou no final de cada período de renovação, na denúncia aquela comunicação marca o início da contagem do prazo (de 120 ou de 60) no final do

²⁰ Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.44.

qual o contrato se extingue”²¹ (art. 1098º, 3, als. a) e b) CC). Assim o arrendatário poderá denunciar o contrato de arrendamento a todo tempo desde que tenha decorrido um terço de duração inicial do contrato ou da sua renovação, mediante a observação dos prazos de antecedência mínima para a comunicação ao senhorio, previstos nas als. a) e b), do nº 3. Também aqui a Lei 31/2012 operou uma diversificação dos prazos em consonância com a duração maior ou menor do contrato.

Uma nota final quanto a este artigo, a fim de sublinhar a solução que foi aditada ao mesmo pelo nº 4. Diz este artigo “Quando o senhorio impedir a renovação automática, nos termos do artigo anterior, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato”. Opção legislativa que é de aplaudir pois, ao permitir esta denúncia pelo arrendatário dar-lhe-á “a flexibilidade necessária para oportunamente encontrar uma alojamento alternativo (...), sem sofrer as limitações decorrentes dos prazos de pré-aviso estabelecidos no nº 3 do art. 1098º ou as penalizações económicas pela inobservância do pré-aviso estabelecidas no nº 6 do mesmo artigo”²².

A denúncia nos contratos de arrendamento para habitação com duração indeterminada está prevista nos arts. 1100º, para o arrendatário, 1101º, para o senhorio, ambos do Código Civil.

Quanto ao arrendatário, poderá denunciar o contrato de arrendamento para habitação com duração indeterminada, sem qualquer justificação, após seis meses de duração efectiva do contrato, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima, de 120 ou 60 dias do termo pretendido, consoante o contrato tiver um ano ou mais de duração efectiva para o primeiro prazo, ou até um ano de duração efectiva para o segundo. Anteriormente, a redacção dada pela Lei 6/2006 não exigia que o contrato tivesse pelo menos seis meses de duração efectiva para que a pretensão de denúncia do arrendatário pudesse por ele ser exercida.

Já o art. 1101º CC que estipula a denúncia pelo senhorio, prevê nas suas als. a) e b) denúncias condicionadas ou justificadas, sujeitas à verificação pressupostos previstos nos arts. 1102º e 1103º CC. Tratam-se de situações em que o senhorio poderá: denunciar o

²¹ Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.51.

²² Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.55.

contrato se comprovar, de acordo com o art. 1102º e o nº 1 do 1103º, a “Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em primeiro grau”; já a al. b) prevê, mediante o cumprimento dos pressupostos dos nº 2 e seguintes no art. 1103º, a possibilidade de denunciar o contrato “Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundo que obriguem à desocupação do locado”. Estas hipóteses de denúncia perdem assim o carácter judicial que tinham, devendo o senhorio exercer este direito mediante carta registada com aviso de recepção (artigo 9º, nº1 da Lei 6/2006).

A alínea c) do art. 1101º CC diz-nos que o senhorio poderá denunciar o contrato “Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação.”, trata-se da denúncia livre.

Como escreve o Dr. Luís Menezes Leitão “O arrendamento com duração indeterminada aproxima-se bastante do regime tradicional dos arrendamentos vinculísticos, uma vez que, enquanto admite amplamente a denúncia pelo arrendatário, (...), restringe consideravelmente a faculdade de denúncia do senhorio, continuando a limitá-la às hipóteses tradicionais da denúncia para habitação...”²³. Sublinha-se a diminuição do prazo que o senhorio deverá observar para a denúncia livre, que ao invés dos cinco anos previstos na redacção que lhe foi dada pela Lei 6/2006, passa agora com a alteração efectuada pela Lei 31/2012 a de ser apenas de dois anos.

Diz o nº 1 do art. 1083º CC que “Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.”, constituindo fundamentos de resolução os previstos no nº 2 do art. mencionado. O nº 3 vem reduzir, face à lei anterior, o prazo resolução do contrato por parte do senhorio, em caso de incumprimento da obrigação de pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou ainda no caso de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública. Nestas situações o senhorio poderá resolver o contrato assim que o arrendatário se constitua em mora no pagamento da renda, encargos ou despesas igual ou superior a dois meses. Portanto trata-se de uma redução de um mês em comparação com o prazo previsto na Lei 6/2006. Contudo o arrendatário poderá pôr fim à mora no prazo de um mês, ficando sem efeito o pedido de resolução do contrato pelo senhorio com este

²³ Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, p.167.

fundamento, faculdade que o arrendatário só poderá exercer uma só vez com referência a cada contrato (art. 1084º, nº 3 e 4 CC).

A Lei 31/2012 aditou o nº 4 ao art. 1083º CC, atribuindo ao senhorio um novo fundamento de resolução do contrato de arrendamento. O senhorio, passa assim, a poder exercer o seu direito de resolução caso o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguida ou interpoladas, num período de 12 meses com referência a cada contrato.

Quanto à transmissão por morte do arrendatário ao contrário do que sucede com o senhorio, para o arrendatário o contrato tem carácter *intuitu personae*, portanto na grande maioria dos casos caduca por morte deste. O art. 1106º estabelece os casos em que existe transmissão *mortis causa* por morte do arrendatário, para os contratos de arrendamento para habitação celebrados depois da entrada em vigos da Lei 6/2006. Como se pode ler no ponto 6.1 do “Memorando de Entendimento sobre as Condicionais de Política Económica” uma das medidas concretas a implementar seria a limitação da possibilidade de transmissão do contrato para familiares em primeiro grau. Com a alteração deste art. pela Lei 31/2012 são restringidas as hipóteses em que terá lugar esta transmissão do contrato de arrendamento urbano.

De acordo com o nº 1 do art. 1106º CC, o arrendamento não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva cônjuge com residência no locado (al. a)), ou pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano (al. b)) ou pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano (al. c)). O nº 2 que foi aditado pela Lei 31/2012, vem esclarecer um ponto que já tinha sido alvo de controvérsia na doutrina, clarificando que para haver transmissão, o transmissário, à data da morte do arrendatário, terá de residir no locado há mais de um ano, não se trata portanto aqui do tempo de convivência dos sujeitos. A transmissão deve ser comunicada ao senhorio (nos termos do art. 9º da Lei 6/2006), no prazo de três meses a contar da morte do arrendatário, com cópia dos documentos comprovativos, sob pena do transmissário faltoso ter de pagar um indemnização pelos danos derivados da omissão (art. 1107º CC).

De sublinhar que a restrição a uma única transmissão por morte do arrendatário foi abolida, assim caso o novo arrendatário faleça, poderá ocorrer nova transmissão se existir alguém nas condições do art. 1106º CC.

Quanto às disposições especiais relativas ao contrato de arrendamento para fins não habitacionais, é alterado o art. 1110º CC quanto à “Duração, denúncia ou oposição à renovação”. A alteração prende-se com o regime supletivo, aplicável na falta de previsão das partes (nº 2 do art. 1110º CC). Nestas situações mantém-se a previsão de que o contrato se considera celebrado com prazo certo, mas o período de duração foi reduzido de 10 anos para cinco anos. Esta solução “...inscreve-se no propósito geral de encurtamento dos prazos de vinculação do contrato de arrendamento, no quadro de um desígnio mais amplo, que presidiu à reforma de 2012, de alcançar maior dinamização do mercado de arrendamento”²⁴

²⁴ Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.80.

3. Análise Geral do Regime Transitório Relativamente a Contratos Antigos

A alteração do regime transitório relativamente a contratos de arrendamento antigos constitui uma das bandeiras da Lei 31/2012 que altera a Lei 6/2006.

Esta era uma alteração necessária tendo em conta as exigências das als. i) e ii) do ponto 6.1 do “Memorando de Entendimento...”: “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”.

A “Exposição de Motivos da Proposta de Lei nº 38/XII” realça o carácter urgente desta alteração: “ Relativamente aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro, não obstante os dados provisórios dos Censos 2011 darem nota de que, em dez anos, o número de contratos de arrendamento celebrados antes de 1990 decresceu de 430 mil para 255 mil, verifica-se que tais contratos representam ainda 33% do total de arrendamentos em vigor em 2011, sendo que 40% dos mesmos têm rendas inferiores a 50€, em muitos casos sem qualquer justificação de ordem social. Nesta medida, entende-se justificado intervir, tratando separadamente as situações que devem ainda ser salvaguardadas, daquelas que, por não justificarem uma especial protecção do ponto de vista social, devem passar a regular-se integralmente, num curto período de tempo, pelo novo regime”.

Assim “Reconhecendo-se a excessiva complexidade e ineficácia do regime de actualização de rendas, criado pela reforma de 2006, opta-se agora pela promoção do diálogo entre as partes, que deverão procurar alcançar um acordo quanto à manutenção do contrato, salvaguardando sempre os casos de arrendatários com carência económica e/ou idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60% nos arrendamentos para habitação, e as microentidades, nos arrendamentos para fins não habitacionais”.

O regime transitório aplicável a contratos celebrados antes da entrada em vigor da Lei 6/2006 está previsto no Título II, nos arts. 26º a 58º da mesma Lei com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012. Contudo em alguns aspectos existem diferenciações quanto às disposições a aplicar, consoante estejamos perante contratos celebrados na vigência do RAU para os contratos habitacionais ou na vigência do Decreto-Lei 257/95 para os contratos não habitacionais, ou por outro lado, perante contratos celebrados antes da vigência do RAU ou antes da entrada em vigor do Decreto-Lei 257/95. "É com base nestes marcos legislativos que o vigente regime transitório estabelece diferenciações normativas (nos seus arts. 26º e 28º) entre contratos celebrados ao abrigo do regime vinculístico em diferentes momentos históricos, ou seja, tendo em conta o facto de tal regime ter sido uma opção das partes (quando já dispunham de alternativa) ou uma imposição legal"²⁵. Continuamos assim a ter dois regimes transitórios consoante o lapso temporal em que contrato de arrendamento foi celebrado.

²⁵ Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.124.

3.1. Os Contratos Para Fins Habitacionais Celebrados na Vigência do RAU e Contratos Não Habitacionais Celebrados depois do Decreto-Lei 257/95, de 30 de Setembro

O art. 26º da Lei 6/2006 regula o regime aplicável aos contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do RAU, bem como para os contratos não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei 257/95 (nº1). Este contratos ficam submetidos ao NRAU com excepção do disposto neste art..

À transmissão mortis causa do contrato de arrendamento são aplicáveis os arts. 57º e 58º da Lei 6/2006 com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012 e não os arts. 1106º e 1113º CC.

Para os arrendamentos habitacionais, dispõe o art. 57º no nº 1, que o arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva cônjuge com residência no locado (al. a)); pessoa que com ele convivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano (al. b)); ascendente em 1º grau que com ele convivesse há mais de um ano (al. c)); filho ou enteado com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ou o 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior (al. d)); ou, por fim, filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% (al. e)). Se ao arrendatário sobreviver mais que uma pessoa nas condições referidas prefere na transmissão de acordo com a ordem disposta nas referidas alíneas (nº 2). Existindo mais que uma pessoa dentro da mesma categoria prefere sucessivamente o ascendente, o filho ou o enteado mais velho.

Assim, as hipóteses de transmissão previstas no art. 1106º são mais amplas do que do art. 57º. O que se explica tendo em conta o propósito da Lei 31/2012 de facilitar a transição para o NRAU, acabando progressivamente com os contratos vinculísticos.

Comparando a redacção anterior com a que lhe foi dada pela presente lei, a al. b) que prevê a transmissão para pessoa que vivesse com o falecido arrendatário em união de facto, passou a exigir que os sujeitos sejam unidos há mais de dois anos, de acordo com os pressupostos gerais da união de facto, previstos na Lei 7/2001 (o art. 1106º exige apenas que os sujeitos vivam em união de facto há mais de um ano), bem como a residência no

locado há mais de um ano. Requisitos que não eram exigidos na redacção anterior, bastando que fosse pessoa que vivesse com o falecido arrendatário em união de facto, com residência no locado. O unido de facto vê assim a sua posição significativamente piorada. Já na al. c) foi limitada a transmissão a ascendente em 1º grau, de acordo com as exigências do “Memorando de Entendimento...”.

Foi aditado o nº 3 ao art. 57º, que prevê a extinção do direito à transmissão nos casos em que o transmissário tem, à data da morte do arrendatário outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou Porto e seus limítrofes ou no respectivo concelho quanto ao resto do país. Esta disposição não deve ser interpretada literalmente, mas antes no sentido que para que o direito à transmissão do contrato de arrendamento se extinga, o transmissário tem de ter uma alternativa imediata e viável de alojamento num outro imóvel do qual é proprietário ou arrendatário. Para a Drª Maria Olinda Garcia devemos entender que teleologicamente aqui também cabe a hipótese de esse sujeito ser usufrutuário ou titular do direito real de habitação relativamente a uma imóvel alternativo, sempre desde que constitua uma alternativa imediata de alojamento²⁶.

Os nº 5 e 6 do art. 57º estabelecem os casos de transmissão em que o contrato fica submetido ao NRAU. O que ocorre quando a posição do arrendatário se transmite para ascendente com idade inferior a 65 anos (nº 5), ou quando se transmite para filho ou enteado nos termos da al. d), na data em que aquele atingir a maioridade ou, caso frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos. Em ambas as hipóteses, ficando o contrato submetido ao NRAU, na falta de acordo das partes, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos. No termo deste período de dois anos, o senhorio poderá opor-se à renovação do contrato de arrendamento de acordo com o art. 1097º CC.

Assim nos casos em que a posição de arrendatário se transmite para ascendente com idade igual ou superior a 65 anos, ou para filho ou enteado portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o contrato mantém o seu carácter vinculístico. A protecção destas pessoas justifica-se pelo intento do legislador de promover

²⁶ Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.165.

a transição progressiva para NRAU dos contratos antigos, libertando-se progressivamente do regime vinculístico, sem descurar os interesses das “classes” mais desfavorecidas.

Quanto às als. a) e b) do nº 1 do art. 57º, correspondentes aos casos em que a transmissão ocorre a favor de cônjuge com residência no locado, ou de pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano, há uma omissão quanto à transição para o NRAU. De acordo com uma interpretação teleológica parece que o contrato, nestas duas situações específicas, só não deverá ser submetido ao NRAU nos casos em que a pessoa em causa tenha idade igual ou superior a 65 anos ou seja portadora de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, à semelhança da solução adoptada no art. 36º. Fora destes casos, ocorrendo a transição para o NRAU, e de acordo com a solução adoptada nos nº 5 e 6 do art. 57º, na falta de acordo das partes deverá o contrato considerar-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos.

Dispõe o nº 4 do art. 57º que “Sem prejuízo do número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles”. Pelo exposto a transmissão ocorrerá apenas uma vez, não sendo permitidas transições sucessivas, com excepção dos ascendentes, como esclarece este nº 4. O nº 4 deste artigo da redacção que resultava da Lei 6/2006 previa a transmissão sucessiva para filho ou enteado do primitivo arrendatário, se falecer aquele a quem coube a sucessão da posição deste nos termos das als. a), b) e c) da anterior redacção. Disposição que desapareceu com a redacção que foi dada a este artigo pela Lei 31/2012, desaparecendo assim outro caso em que a transmissão do contrato de arrendamento poderia ocorrer sucessivamente.

O art. 58º dispõe sobre a transmissão mortis causa do contrato de arrendamento para fins não habitacionais. Neste âmbito não houve qualquer alteração legislativa de relevo. Diz o nº 1 que “O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo estabelecimento a funcionar no local”. A única alteração prende-se como a adição do 1º “primitivo”, alteração essa completamente redundante, visto que a norma já referia o “arrendatário primitivo”. Esta questão já suscitava controvérsia na doutrina, no sentido de perceber se o legislador com a expressão “arrendatário primitivo” pretendeu restringir a transmissão por morte do arrendamento não habitacional, apenas à morte do primeiro arrendatário que assinou o contrato.

A Dr^a Maria Olinda Garcia entende que uma interpretação exclusivamente literal seria teleologicamente incompreensível. “A razão de ser da transmissão do direito do arrendatário é a de permitir a continuidade do estabelecimento instalado no local arrendado, desde que a sua exploração seja prosseguida por um sucessor que a fizesse há mais de três anos. Verificados estes requisitos, nenhuma razão substantiva existiria para proteger o sucessor do arrendatário que havia celebrado o contrato e não proteger o sucessor do arrendatário que havia sucedido na posição do primeiro”²⁷.

Para o Dr. Luís Menezes Leitão “esta disposição apenas exige que o sucessor trabalhe no estabelecimento a funcionar no locado, independentemente da natureza do vínculo que o liga a esse estabelecimento”²⁸.

Nos três meses posteriores à morte do arrendatário, o sucessor com direito à transmissão deve comunicar ao senhorio, a vontade de continuar a exploração (art. 58º, nº 2).

De regresso ao art. 26º, o nº 3 sobre os contratos de duração limitada, nestes se nenhuma das partes os denunciar, renovam-se automaticamente no seu termo, pelo período de dois anos se outro superior não tiver sido previsto. Esta solução está de acordo com o art. 1094º, nº 3 CC que estabelece supletivamente que no silêncio das partes o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período de dois anos.

As especificidades para os contratos sem duração limitada estão previstas no nº 4. A estes contratos aplicam-se as disposições do CC para os contratos de duração indeterminada com algumas exceções.

A denúncia do contrato pelo senhorio é limitada. O senhorio não poderá exercer a denúncia para habitação própria ou dos seus descendentes nos casos previstos na al. a) do nº 1 do art. 107º do RAU que se mantém em vigor. Assim esta faculdade não poderá ser exercida quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos, ou se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade para o trabalho, ou seja portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços (al. a) do nº 1 do art. 26º). Nestas situações o contrato mantém o seu carácter vinculístico.

²⁷ Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.168.

²⁸ Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, p.125.

Quanto à denúncia livre exercida pelo senhorio nos termos do art. 1101º, al. c) CC, ela também não se aplica no caso do arrendatário ter idade igual ou superior a 65 anos de idade ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% (art. 57º, nº 1, al. c)). Fora destes casos o senhorio poderá exercer a denúncia livre mediante o cumprimento do prazo de pré-aviso de 2 anos sobre a data em que pretenda a cessação do contrato. De sublinhar que “antes da entrada em vigor da Lei 31/2012, todos os arrendamentos para habitação, celebrados antes da vigência da Lei 6/2006, ao abrigo do regime vinculístico (obrigatório ou facultativo) estavam protegidos contra a livre denúncia do senhorio”²⁹. Quanto aos contratos para fins não habitacionais, também não podiam ser livremente denunciados pelo senhorio, a menos que ocorresse o trespasse ou locação do estabelecimento ou, sendo a arrendatária uma sociedade, ocorresse transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determinasse a alteração da titularidade em mais de 50% face ao existente antes da vigência da Lei 6/2006. A restrição a estas duas hipóteses de livre denúncia do senhorio para os contrato não habitacionais estava prevista na redacção anterior do nº 6 do art. 27º, disposição essa que foi revogada. Assim nos contratos não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei 257/95, o senhorio poderá proceder à denúncia livremente.

Nos contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU, e nos contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei 257/95 de duração indeterminada, as indemnizações a que o arrendatário tenha direito por denúncia para habitação pelo senhorio, ou por denúncia para realização demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, bem como para a indemnização de 10 anos de renda prevista no art. 1103º, nº 9 CC, a renda será calculada de acordo com as regras previstas nas als. a) e b) do art. 35º, e não com as regras previstas no CC (art. 26º, nº 4, al. b)). Para estes contratos, quanto à indemnização, a renda será calculada tendo por base o valor anual de 1/15 do valor do locado, de acordo com a avaliação realizada nos termos dos arts. 38º e ss. do CIMI.

Por fim, nos arrendamentos para habitação, em caso de transmissão por morte para filho ou enteado ocorrida depois da entrada em vigor da Lei 31/2012, a denúncia deixa de

²⁹ Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.128.

ser limitada nos casos previstos na al. a) do n° 1 do art. 107° do RAU e para o calculo das indemnizações a que se refere a al. b) do n° 4 do art. 26°, passa a ser tida como referência a renda efectivamente praticada, de acordo com as normas previstas no CC.

3.2. Contratos Habitacionais Celebrados Antes da Vigência do RAU e Contratos Não Habitacionais Celebrados Antes do Decreto-Lei 257/95, de 30 de Setembro

O regime transitório para os contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e para os contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei 257/95 está previsto nos arts. 27º e ss. da Lei 6/2006 com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012, que contém disposições quanto à transição para o NRAU, quanto a benfeitorias, actualização das rendas, denúncia do contrato de arrendamento, transmissão por morte, entre outras. Estes constituem os contratos mais antigos, que sofrem de uma grande desactualização das rendas, a denúncia do senhorio era seriamente restringida, não podendo extinguir livremente o contrato. Estes foram os contratos mais marcados com o vinculismo de décadas, e com a consequente limitação da liberdade contratual, sempre em grande prejuízo do senhorio. Vejamos o que a nova Lei 31/2012 vem alterar para estes contratos.

Os arts. 27º, 28º, 29º são aplicáveis tanto aos contratos habitacionais como aos contratos não habitacionais.

A denúncia livre do senhorio, como consta logo do art. 28º, nº 2 não tem aplicação nestes contratos. Assim, a grande maioria dos contratos celebrados neste lapso temporal mantém o seu carácter vinculístico como veremos mais especificadamente, principalmente nos contratos de duração indeterminada.

O senhorio só poderá exercer a faculdade de denúncia quando esta seja motivada (als. a) e b) do art. 1101º CC), ou quando a lei o permita, como por exemplo, em alguns casos do novo “sistema” de actualização de rendas.

Para os arrendamentos não habitacionais, o prazo de pré-aviso de dois anos da denúncia livre prevista no art. 1101º, al. c) CC é elevado para cinco, sendo que nestes contratos só será permitida quando ocorra o trespasse, locação do estabelecimento ou cessão do arrendamento para exercício de profissão liberal, ou quando ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50%, caso a arrendatária seja uma sociedade (art. 28º, nº 3 als. a) e b)). Nas restantes situações não terá lugar a denúncia livre do contrato pelo senhorio, só poderão ser

denunciados quando a mesma for motivada (art. 1101º, als. a) e b) CC), bem como na hipótese do art. 52º.

A denúncia motivada tem ainda outra especificidade nestes contratos. Se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, e o senhorio denunciar o contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, de acordo com o art. 1101º, al. b) CC, na falta de acordo entre as partes, fica na obrigação de garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos (nº 5 do art. 28º).

Quanto a benfeitorias, prevê o art. 29º, nº 1 que o arrendatário, pela cessação do contrato de arrendamento tem direito a uma compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis à benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé, a que são aplicáveis os arts. 1273º a 1275º CC, salvo estipulação em contrário. Assim o arrendatário poderá ser compensado em relação às benfeitorias necessárias e às benfeitorias úteis desde que estas não possam ser levantadas sem detrimento do imóvel, já as benfeitorias voluptuárias poderá levantá-las, desde que não se dê o detrimento o da coisa, no caso contrário perderá as mesmas.

O arrendatário tem ainda direito a esta compensação pelas benfeitorias realizadas no locado caso denuncie o contrato na sequência do aumento extraordinário de rendas requerido pelo senhorio, nos termos dos arts. 31º, nº 3, al. d) e 51º, nº 3, al. d) (art. 29º, nº 2). O arrendatário tem, igualmente, direito a compensação nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento. Pelo exposto, o legislador aplica este regime às benfeitorias retroactivamente, independentemente do anteriormente acordado pelas partes. O Dr. Luís Menezes Leitão entende que “Apesar da violação da autonomia privada que implica, esta solução compreende-se pois, embora o arrendatário tivesse realizado as obras sabendo que o contrato não lhe permitia solicitar ao senhorio o reembolso das mesmas, a verdade é que contava tirar delas o proveito resultante do arrendamento ser vinculístico e a renda não vir a sofrer alteração significativa. Deixando de se verificar essas circunstâncias, justifica-se que o arrendatário passe a poder solicitar a restituição por obras licitamente feitas,

independentemente do que tiver sido convencionado”³⁰. A Dr^a Maria Olinda Garcia assume posição idêntica no sentido que “o alcance da tal solução legal seja o de compensar o arrendatário em função da quebra das suas expectativas na manutenção do gozo do imóvel, que tinha à data em que realizou as benfeitorias (...), bem como o de evitar o enriquecimento do património do senhorio à custa do arrendatário, em consequência da mudança do regime extintivo do contrato,...”, mas sublinha que “tal não impede que, em concreto, aquela compensação possa eventualmente ser excluída (ou significativamente reduzida), quando, ao longo da execução do contrato, o arrendatário já teve algum tipo de compensação pelas benfeitorias realizadas,...”³¹.

Para os contratos de arrendamento para fins não habitacionais, é aplicado o mesmo regime, sempre que o senhorio denuncie livremente o contrato com base nas als. a) e b) do n° 3 do art. 28°.

Existem ainda cerca de 255 mil famílias com contratos de arrendamento anteriores a 1990, cujas rendas, congeladas durante décadas, apesar das tentativas de actualização insitas no RAU e na Lei 6/2006, continuam ainda desactualizadas, completamente desfasadas das rendas a que estão sujeitos os contratos celebrados posteriormente à Lei 6/2006. Tornou-se assim necessário tomar medidas de forma a fazer face a esta situação. Este constituiu outros dos objectivos da reforma implementada pela Lei 31/2012. A actualização extraordinária das rendas deve ser feita pela iniciativa do senhorio, de acordo com um “processo” de negociação entre senhorio e arrendatário. A opção por este processo de negociação é de aplaudir, através do diálogo entre arrendatário e senhorio poder-se-à chegar a um consenso que será sempre melhor do que uma solução legalmente imposta, chegar a um valor que o arrendatário tem ainda possibilidade de pagar e o senhorio considere um valor justo, ou mais justo, para a cedência do gozo do seu imóvel. Contudo era também necessário proteger as classes mais desfavorecidas e as famílias que dispõem de poucos recursos financeiros, numa altura de crise económica, em que o desemprego dispara e os salários e pensões são reduzidos.

Os arts. 30° a 37° da Lei 31/2012 regulam este “processo” de actualização extraordinária das rendas para o arrendamento para habitação. O art. 30° estipula que o

³⁰ Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, p.200.

³¹ Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei n° 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.133.

senhorio deve tomar iniciativa para a actualização da renda e consequente transição do contrato para o NRAU. Para tal deverá comunicar ao arrendatário através de carta registada com aviso de recepção (art. 9º, nº 1), da qual deve constar o valor da renda, o tipo e duração do contrato propostos (al. a)); o valor do locado, avaliado nos termos dos arts. 38º e ss. do CIMI, constante da caderneta predial urbana (al. b)); cópia da caderneta predial urbana (al. c)).

Após a recepção da comunicação do senhorio, o arrendatário tem 30 dias para responder à proposta daquele (art. 31º, nº 1), sendo que a falta de resposta vale como aceitação da renda proposta pelo senhorio, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo mesmo, ficando o contrato submetido ao NRAU a partir do 1º dia do 2º mês seguinte ao do termo do referido prazo de 30 dias (art. 31º, nº 6).

A presunção que a lei estabelece quanto à falta de resposta quer do senhorio, quer do arrendatário, pode ser ilidida mediante a invocação de justo impedimento prevista no art. 16º da Lei 6/2006. Justo impedimento é o evento não imputável à parte que obste à prática atempada de um acto previsto na lei ou à recepção das comunicações que lhe sejam dirigidas (art. 16º, nº 1). Em caso de desacordo das partes quanto ao justo impedimento invocado por uma delas, o mesmo só se torna eficaz mediante decisão judicial (art. 16º, nº 4).

De acordo com o nº 3 do art. 31º, o arrendatário pode: aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio (al. a)); opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor (al. b)); em qualquer dos casos previstos anteriormente pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contrato proposto pelo senhorio (al. c)); e por fim, denunciar o contrato de arrendamento (al. d)).

Se o arrendatário aceitar o valor da renda, o contrato fica submetido ao NRAU de acordo com o tipo e a duração acordados, a partir do 1º dia do 2º mês seguinte ao da recepção da resposta pelo senhorio. Se o valor da renda foi acordado nos termos expostos, mas nada tenha sido estipulado quanto ao tipo e duração do contrato ou na falta de acordo das partes, considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos (art. 31º, nº 7).

Quando o arrendatário se opuser à renda proposta pelo senhorio, ou ao tipo ou duração do contrato, deverá propor outros na sua resposta. O senhorio deverá responder se aceita ou não a contra-proposta do arrendatário no prazo de 30 dias (art. 33º, nº 1). A falta de resposta do senhorio vale como aceitação da proposta do arrendatário (art. 33º, nº 3). Se

o arrendatário se opuser à renda proposta pelo senhorio mas não proponha outro valor para a mesma, vale como proposta de manutenção do valor da renda em vigor à data da comunicação do senhorio (art. 33º, nº 2).

Face à oposição e contra-proposta do arrendatário o senhorio poderá aceitá-la, e o contrato fica assim submetido ao NRAU apartir do 1º dia do 2º mês seguinte ao da recepção pelo arrendatário da resposta do senhorio. Na falta de previsão das partes, quanto ao tipo ou duração do contrato, considera-se celebrado com prazo certo pelo período de cinco anos (art. 33º, nº 4).

Na hipótese do senhorio não aceitar a proposta feita pelo arrendatário pode denunciar o contrato de arrendamento, pagando ao arrendatário uma indemnização equivalente a cinco rendas, resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário (art. 33º, nº 5, al. a)), ou, actualizar a renda de acordo com os critérios previstos nas als. a) e b) do nº 2 art. 35º, ou seja, o valor actualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado de acordo com o valor da avaliação realizada nos termos dos arts. 38º e ss. do CIMI (art. 33º, nº 5, al. b)).

Se o senhorio optar pela denúncia do contrato de arrendamento e a renda proposta pelo arrendatário não for inferior à proposta do senhorio em mais de 10% ou de 20%, a indemnização devida por este será agravada para o dobro ou 50%, respectivamente (art. 33º, nº 6). A lei vem assim penalizar o senhorio pela recusa da contra-proposta do arrendatário, sempre que a diferença entre esta e a proposta que o senhorio fez seja diminuta. Esta norma vem de certa forma limitar a liberdade negocial do senhorio neste processo. De acordo com um interpretação teleológica, o propósito de legislador terá sido a de penalizar em certa medida o senhorio pela sua "má vontade", quando se aceitasse a contra-proposta não iria auferir muito menos do que o valor que resultava da sua proposta, num processo de negociação que se quer feito de ponderação e boa vontade, feito de cedências mútuas das partes, tentando chegar a um ponto de equilíbrio em que seja possível ao arrendatário pagar a renda tendo em conta as condições económicas e financeiras do seu agregado familiar e por outro lado, a um valor em que o senhorio considere justo pela cedência do gozo do seu imóvel.

Se o senhorio exercer a faculdade de denúncia do contrato prevista no art. 33º, nº 5, al. a), o arrendatário tem o prazo de 7 meses para procurar outro alojamento. A denúncia só

produz efeitos ao fim de seis meses a contar a recepção da comunicação do senhorio, e o arrendatário tem ainda mais 1 mês para desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio (art. 33º, nº 7). A indemnização prevista é paga no momento da entrega do locado ao senhorio (art. 33º, nº 9).

Por outro lado, se o senhorio exercer este direito de denúncia e o arrendatário tenha a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ou o 12º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, a denúncia só produzirá efeitos no prazo de 1 ano, ao que acresce mais 1 mês para desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio. O legislador vem assim estabelecer uma protecção mais alargada na hipótese de famílias com filhos menores ou ainda a frequentar o ensino.

O arrendatário pode ainda na sua resposta invocar, isolada ou cumulativamente, se for caso disso que o rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais e/ou que tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% (als. a) e b), do nº 5 do art. 31º).

Na hipótese do arrendatário invocar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a 5 RMNA, que terá de provar de acordo com o art. 32º, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante o acordo das partes. Na falta de acordo das partes só no prazo de 5 anos, a contar da recepção pelo senhorio da resposta do arrendatário, é que o contrato fica submetido ao NRAU (art. 35º, nº 1). Neste período de 5 anos a renda será actualizada tendo como limite máximo o valor correspondente a 1/15 do valor do locado de acordo com o valor da avaliação realizada ao locado nos termos dos arts. 38º e ss. do CIMI. Até à aprovação dos mecanismos de protecção e compensação social, o valor actualizado da renda corresponderá a um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário, sempre que o rendimento do agregado familiar foi superior a 1500€ e inferior a 5 RMNA, com o limite de 1/15 do valor do locado; a um máximo de 17% do RABC do agregado familiar do arrendatário sempre que o rendimento do agregado familiar for superior a 500€ mensais e inferior a 1500€, com o limite de 1/15 do valor do locado; ou, a um máximo de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário sempre que o rendimento do agregado familiar do arrendatário for inferior a 500€ mensais, com o limite de 1/15 do valor do locado (art. 35º, nº 2). A renda actualizada é devida no 1º dia do 2º mês

seguinte ao da recepção pelo arrendatário da comunicação do valor da nova renda (art. 35º, nº 3). Após esta actualização a renda permanecerá inalterada durante cinco anos (art. 35º, nº 4). O arrendatário tem de fazer prova anual do rendimento, de forma a confirmar que mantém os pressupostos para a aplicação destes limites à actualização da renda. Esta prova é efectuada todos os anos, no mês correspondente em que foi invocada esta circunstância pelo arrendatário. Por exemplo, se o arrendatário invocou os pressupostos do art. 35º em Abril de 2014, terá de voltar a provar que as circunstâncias financeiras que desencadearam a aplicação deste art. se mantêm em Abril de 2015 (art. 35º, nº 5).

Chegando o prazo de cinco anos de protecção ao seu término, o senhorio pode promover a transição para o NRAU, de acordo com o que foi acima mencionado sobre a iniciativa do senhorio para promover a transição para o NRAU e actualização da renda, previstos nos arts. 30º e ss.. Contudo, esta nova iniciativa do senhorio sofre algumas particularidades. O arrendatário não pode voltar a invocar as duas circunstâncias do art. 31º, nº 4, als. a) e b), pois espera o legislador que nesta altura já existam os “mecanismos de protecção e de compensação social”. No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 2 anos (art. 35º, nº 6). Assim, após este período de protecção de 5 anos, as partes voltarão a negociar a actualização da renda. Se o arrendatário se opuser à renda proposta pelo senhorio, este poderá denunciar o contrato nos termos do art. 33º, nº 5, al. a), mediante o pagamento da indemnização devida. Na hipótese de o contrato ser novamente celebrado, com prazo certo pelo período de dois anos, na falta de estipulação das partes quanto ao tipo e duração do contrato, ou tendo as partes acordado de forma diversa, poderá o senhorio opor-se à renovação automática do contrato nos termos do art. 1097º CC.

Outra hipótese é a invocação pelo arrendatário de ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%. Diz o art. 36º, nº 1, que nesta situação o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo das partes. Face à iniciativa do senhorio, o arrendatário pode aceitar a renda proposta, pelo que a nova renda é devida no 1º dia do 2º mês seguinte ao da recepção pelo senhorio da resposta (art. 36º, nº 2). Se o arrendatário se opuser ao valor proposto pelo senhorio e proposer novo valor, o senhorio tem 30 dias para responder. Caso o senhorio aceite ou não responda à contra-proposta do arrendatário, tudo se passa como já foi acima exposto, de acordo com o art. 33º, nº 3 e 4. Já se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, o

contrato mantém-se em vigor sem alteração do regime que lhe é aplicável, mas a renda é actualizada tendo como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado de acordo com a avaliação realizada nos termos dos arts. 38º e ss. do CIMI (art. 35º, nº 2, als. a) e b)). Como refere o art. 31º, nº 4 o arrendatário pode invocar cumulativamente que o RABC do seu agregado familiar é inferior a 5 RMNA, o que desencadeará a aplicação das disposições do art. 35º, incluindo o período de protecção de 5 anos em que a renda se mantém a mesma após esta actualização, porém há aqui uma especificidade pois, o contrato de arrendamento não sofre qualquer alteração de regime. Assim nestes casos, apesar de haver lugar à actualização da renda, o contrato mantém o seu carácter vinculístico, o que facilmente se compreende pelo propósito do legislador de protecção dos grupos mais vulneráveis. Se o arrendatário invocar as duas circunstâncias do art. 31º, nº 4, após o período de 5 anos o senhorio pode retomar a iniciativa para nova actualização da renda de acordo com os disposto nos arts. 30º e ss., não podendo o arrendatário voltar a invocar a circunstância de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a 5 RMNA. Mas o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo das partes. Refere ainda o art. 36º, nº 10 que “No caso previsto no número anterior, o arrendatário pode ter direito a uma resposta social, nomeadamente através de subsídio de renda, de habitação social ou de mercado social de arrendamento, nos termos e condições a definir em diploma próprio”.

Face à iniciativa para actualização da renda e transmissão do contrato para o NRAU prevista no art. 30º, na sua resposta ao senhorio, o arrendatário pode também denunciar o contrato de arrendamento, de acordo com o art. 34º (art. 31º, nº 3, al. d)). A denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário produz efeitos no prazo de dois meses a contar da recepção pelo senhorio da comunicação do arrendatário, a que acresce mais 1 mês para desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio (art. 34º, nº 1). Nesta situação não há lugar a actualização da renda (art. 34º, nº 2).

No que se refere à transmissão por morte do arrendatário vale o que foi dito para os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do RAU, aplicando-se o art. 57º.

O regime transitório aplicável aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei 257/95 consta dos arts. 50º a 54º e 58º da Lei 31/2012.

O art. 50º tem a mesma redacção do art. 30º. Assim, o senhorio tem de comunicar ao arrendatário a sua vontade de transitar o contrato para o NRAU, bem como, de actualizar a renda com as menções e documentos já referidos para o art. 30º.

O arrendatário tem igualmente o prazo de 30 dias a contar da recepção da comunicação do senhorio para responder (art. 51º, nº 1). O inquilino pode aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio (art. 51º, nº 3, al. a)), opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor (art. 51º, nº 3, al. b)), em qualquer destes casos pronunciar-se quanto ao tipo ou à duração do contrato proposto pelo senhorio (art. 51º, nº 3, al. c)), ou, por fim, denunciar o contrato de arrendamento (art. 51º, nº 3, al. d)).

Caso o arrendatário aceite a proposta do senhorio são aplicáveis as disposições dos nº 6 e 7 do art. 31º. Face à oposição do arrendatário à proposta do senhorio e denúncia do senhorio são aplicáveis as normas insitas no art. 33º, conforme foi acima analisado, à excepção do nº 8 que prevê os prazos para a denúncia produzir efeitos, bem como para a desocupação e entrega do locado, no caso do arrendatário ter a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ou o 12º de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior (art. 52º).

Se o arrendatário denunciar o contrato de arrendamento é aplicável o disposto no art. 34º (art. 53º).

Mediante documento comprovativo (art. 51º, nº 6), o arrendatário deve invocar que existe no locado estabelecimento comercial aberto ao público que é uma microentidade (art. 51º, nº 4, al. a)), ou que tem a sua sede no locado uma associação privada sem fins lucrativos, regularmente constituída que se dedica à actividade cultural, recreativa ou desportiva não profissional e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal (art. 51º, nº 4, al. b)), ou que o locado funciona como casa fruída por república de estudantes (art. 51º, nº 4, al. c)). O art. 51º, nº 5 estabelece os critérios para consideração de uma empresa como “microentidade”.

Caso o arrendatário invoque uma destas situação, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante o acordo entre as partes, ou se tal não for possível, no prazo de 5 anos a contar da recepção pelo senhorio da resposta do arrendatário (art. 54º, nº 1). Assim estas entidades também foram protegidas pelo legislador pelo período de 5 anos. O valor actualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nos als. a) e b) do

nº 2 do art. 35º, ou seja, o valor actualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado de acordo com a avaliação realizada nos termos dos arts. 38º e ss do CIMI (art. 54º, nº 2). A renda actualizada nestes termos é devida no 1º dia do 2º mês seguinte ao da comunicação ao arrendatário do valor da mesma (art. 54º, nº 4). Findo o prazo de 5 anos o senhorio pode promover a transição para o NRAU, de acordo com os arts. 50º e ss., sendo que agora arrendatário não pode voltar a invocar as circunstâncias acima descritas (art. 54º, nº 6, al. a)). No silêncio ou na falta de acordo das partes quanto ao tipo ou duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 2 anos.

Quanto à transmissão por morte do arrendatário nos contratos para fins não habitacionais celebrados no lapso temporal aqui em análise, vale o que foi dito para os contratos celebrados na vigência do Decreto-Lei 257/95, aplicando-se o art. 58º.

Como já foi referido, o legislador com a alteração do regime transitório aprovado pela Lei 31/2012 pretendeu pôr progressivamente fim aos contratos vinculísticos celebrados antes de 1990, sem deixar de atender às classes que necessitam de uma protecção acrescida, de maneira a implementar um mercado de arrendamento mais dinâmico, que responda devidamente às necessidades habitacionais das famílias portuguesas. Semelhante objectivo não poderia ser atingido sem uma limitação a certos direitos que foram concedidos aos arrendatários por força de uma legislação vinculística, em detrimento do direito de propriedade dos senhorios, muitas das vezes sob o pretexto de medidas temporárias que se vieram a tornar definitivas. A limitação dos direitos dos inquilinos tem sempre de ser feita com a necessária e exigida ponderação, protegendo as famílias com rendimentos mais baixos, as pessoas com idade mais avançada, com a saúde mais debilitada, sendo certo que este cuidado deve ser redobrado tendo em conta a grave crise económica em que nos encontramos, as medidas de austeridade, o desemprego crescente, a diminuição de rendimentos e de poder de compra das famílias portuguesas.

O legislador vem promover a transição dos contratos antigos para o novo regime do arrendamento, facilitando a actualização das rendas através do aumento do poder negocial das partes, facilitando o despejo por falta de pagamento de rendas, limitando as transmissões mortis causa do contrato de arrendamento, mas vem estabelecer um período de protecção a estas medidas de 5 anos para as famílias com menos recursos, para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou portadores de deficiência, e para os

arrendamentos com fins não habitacionais vem também proteger algumas PME's e associações sem fins lucrativos.

A Lei 31/2012 vem de facto beneficiar os senhorios, mas era esta uma medida necessária, não tivessem eles sido privados durante décadas dos seus direitos enquanto proprietários e senhorios, de forma a restabelecer a sua confiança no mercado de arrendamento, como um mercado em que vale a pena investir, mediante rendimentos justos, por si livremente negociados, que possibilitem igualmente a conservação do locado, ou que possa facilmente reaver o mesmo, tendo em conta os limites inerentes à celebração do contrato de arrendamento e aos direitos dos inquilinos.

Já há algum tempo atrás referia o Dr. Fernando Araújo “Podemos ter a certeza que a desregulamentação subirá as rendas no curto prazo, mas isso terá efeitos discriminados: ou seja, serão beneficiados alguns inquilinos, e candidatos a inquilinos, que o controlo das rendas excluía do mercado ou remetia para a habitação de baixa qualidade, e verdadeiramente beneficiados serão aqueles inquilinos que, não tendo sido excluídos, maximizam o seu “excedente de consumidor”, não raro à custa do declínio do valor real das rendas que pagaram”, e sublinha que “Além disso, pode esperar-se a melhoria da qualidade e quantidade das casas oferecidas, não apenas porque as rendas aumentam os rendimentos dos senhorios mas porque diminuem para estes os riscos ínsitos na imobilização prolongada do contrato”³². Assim ainda que num primeiro momento as medidas já referidas impliquem a subida vertiginosa das rendas, acredito que num segundo momento implica a descida das mesmas de acordo com a lei do mercado, pela subida da oferta de casas para arrendar em resultado do aumento da confiança dos proprietários dos imóveis, bem como pela crise económica e do grande número de casas vazias no nosso País. E ainda que a procura aumente também, derivado à limitação ao acesso ao crédito à habitação em resultado da crise económica, não será na mesma proporção do aumento da oferta e, para além do exposto, a diminuição dos rendimentos das famílias portuguesas, possíveis arrendatárias, irá ditar necessariamente a diminuição do valor das rendas. Também o Dr. Manteigas Martins segue esta linha, diz o Autor: “Estou convicto de que os valores vão baixar, pois só assim as pessoas vão conseguir arrendar espaços com o mínimo de dignidade habitacional, face à diminuição dos rendimentos do trabalho”³³.

³² Jorge Bacelar Gouveia, *Arrendamento Urbano, Constituição e Justiça – Perspectivas de Direito Constitucional e de Direito Processual*, Lisboa, O Espírito das Leis, 2004, p.94.

³³ Revista da Ordem dos Advogados – Dezembro de 2012, *Reforma do Arrendamento Urbano*, p.23.

Em conclusão, a Lei 31/2012, não é uma lei neutra, estão em causa interesses contrapostos, de um lado os senhorios, de outro os inquilinos. A lei vem beneficiar sem dúvida os senhorios, nas palavras do Dr. Manteigas Martins “A nova lei beneficia os senhorios na mesma proporção que prejudica os inquilinos”³⁴, mas era esta uma alteração necessária e urgente de forma a dinamizar o mercado de arrendamento e devolver a liberdade contratual ao senhorio. Quanto aos inquilinos, os direitos que o regime vinculístico lhes atribuiu nos contratos antigos tinham necessariamente de ser restringidos, de forma a pôr cobro às injustiças que este regime significou para os proprietários dos imóveis.

O legislador implementou medidas para proteger as classes mais vulneráveis, atribuiu-lhes 5 anos de protecção até à transição para o NRAU e no caso de arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o contrato irá manter o seu carácter vinculístico, só ocorrendo a transição para o novo regime mediante acordo das partes. Mas a aprovação dos mecanismos de protecção e compensação social tem de ser uma realidade até ao termo do período de 5 anos, sob pena de se criarem situações muito graves para as famílias portuguesas arrendatárias com poucos recursos económicos.

³⁴ Revista da Ordem dos Advogados – Dezembro de 2012, *Reforma do Arrendamento Urbano*, p.20.

3.3. O Regime Transitório do Arrendamento Urbano e a Retroactividade

O princípio da segurança jurídica e o princípio da protecção da confiança são duas das dimensões estruturantes do princípio do Estado de Direito. O princípio da segurança jurídica correlaciona-se com elementos objectivos, como a garantia da estabilidade jurídica, segurança de orientação e realização do direito, já o princípio da protecção da confiança assenta em elementos subjectivos como “a calculabilidade e previsibilidade dos indivíduos em relação aos efeitos jurídicos dos actos dos poderes públicos”³⁵.

É no princípio da segurança jurídica que encontramos a proibição de normas retroactivas. Existe retroactividade sempre que a validade e vigência de uma lei nova é decretada para factos passados, relações jurídicas já existentes e/ou efeitos dessas relações.

Não existe um princípio genérico de proibição de leis retroactivas literalmente plasmado na CRP, mas existe quanto a domínios específicos do nosso ordenamento jurídico, nomeadamente quanto à lei penal, à lei processual penal e à lei fiscal. A relação jurídica do arrendamento urbano não se insere em nenhuma destas áreas.

Contudo, a ausência de um princípio genérico de não retroactividade das leis, não invalida preocupações acrescidas com a possível retroactividade de leis atinentes a outras áreas jurídicas, nomeadamente tendo em conta o princípio da confiança jurídica.

Assim, sempre que uma nova lei não possa ter eficácia imediata existe a necessidade de um direito transitório, que acautele as relações jurídicas reguladas pela lei anterior, de forma a não defraudar as legítimas expectativas daqueles que adquiriram direitos com base na legislação anterior. De sublinhar um excerto do Parecer nº 14/82 da Comissão Constitucional onde podemos ler que o princípio do Estado de Direito Democrático “garante seguramente um mínimo de certeza nos direitos das pessoas e nas suas expectativas juridicamente criadas e consequentemente, a confiança do cidadão e da comunidade na tutela jurídica”.

É nas relações jurídicas duradoras que se torna de primacial importância que juntamente com uma nova ordenação jurídica legislativa seja previsto um regime transitório, como é o caso da relação jurídica do arrendamento urbano.

Como refere o Dr. J.J. Gomes Canotilho, são vários os instrumentos de direito transitório, “confirmação do direito em vigor para os casos cujos pressupostos se gerarem e

³⁵ J. J. Gomes Canotilho, *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*, Almedina, 2000, p.257.

desenvolverem à sombra da lei antiga; entrada gradual em vigor da lei nova; dilação da *vacatio legis*; disciplina específica para situações, posições ou relações jurídicas imbricadas com as “leis velhas” e com as “leis novas”³⁶.

A Lei 31/2012 ao alterar significativamente o regime de arrendamento urbano, vem alterar igualmente o regime transitório aplicável aos contratos de arrendamento antigos. E é face às alterações insitas no regime transitório, em que se prevê a transição para o novo regime dos contratos antigos, em certas situações mediante um período de 5 anos e no caso de o arrendatário ter idade igual ou superior a 65 anos só mediante o acordo das partes, que se questiona se serão estas normas retroactivas. As normas aqui em causa vêm estabelecer efeitos jurídicos sobre relações de arrendamento já constituídas, sobre os chamados contratos antigos marcados pelo regime vincúlístico e pela limitação às possibilidades de denúncia do senhorio, bem como pelas rendas muito baixas.

Ora os contratos de arrendamento urbano vincúlístico pressupunham uma relação jurídica duradoura devido às prorrogações forçadas de que foram alvo e à limitação do direito de denúncia do senhorio, como tal não poderiam os arrendatários esperar que perante uma relação de arrendamento duradoura, a sua posição jurídica nunca fosse alterada. Como explica o Dr. Jorge Bacelar Gouveia “Quanto mais longa for a vigência do contrato menos é de supor a permanência da lei aplicável, por força da mudança das condições sociais, às quais o poder legislativo deve responder, sob pena de total ineficácia”³⁷.

De referir ainda o art. 12º, nº 2 CC, que prevê situações como a que se encontra aqui em análise. Dispõe que “quando dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor”.

Pelo exposto, defende-se estarmos aqui perante uma retroactividade mínima admissível. Como escreve o Dr. Jorge Bacelar Gouveia trata-se de retroactividade mínima “porque apenas tolhe os efeitos jurídicos dos contratos de arrendamento, certamente celebrados no passado, mas que se prolongam para o futuro, a partir de certo momento beneficiando de um regime diferenciado”.

³⁶ J. J. Gomes Canotilho, *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*, Almedina, 2000, p.263.

³⁷ Jorge Bacelar Gouveia, *Arrendamento Urbano, Constituição e Justiça – Perspectivas de Direito Constitucional e de Direito Processual*, Lisboa, O Espírito das Leis, 2004, p.

É primordial não esquecer que as alterações ao regime transitório introduzidas pela Lei 31/2012 vêm devolver direitos que foram injustamente retirados aos senhorios, em prol dos inquilinos. Direitos esses cuja restrição, na altura, já suscitava sérias dúvidas quanto à sua admissibilidade constitucional. Para além disso, o regime transitório vem estabelecer, em certos casos mais vulneráveis, um período de 5 anos de protecção e só no seu termo ocorrerá a transição para o novo regime, e no caso de arrendatários com idade mais avançada o novo regime só será aplicável mediante acordo das partes. Também para as famílias com menos recursos económicos o legislador vem implementar medidas de protecção contra o possível aumento desmesurado das rendas.

Pelo exposto, o legislador vem devolver direitos aos senhorios, mas implementa a protecção necessária às classes mais vulneráveis durante um período de transição, esperando que durante este lapso temporal sejam aprovados os adequados mecanismos de protecção e compensação social. Assim, sustenta-se que as medidas implementadas foram alvo da parcimónia e ponderação devidas que a sensibilidade e importância deste regime implica.

3.4. O Regime Transitório do Arrendamento Urbano, o Direito à Habitação e o Direito de Propriedade

Todo o ser humano tem direito a uma habitação condigna, direito esse essencial para a segurança, estabilidade e desenvolvimento adequado de qualquer pessoa e família.

O direito à habitação está constitucionalmente consagrado no Título II da parte I da CRP que prevê os Direitos e Deveres Económicos, Sociais e Culturais. Diz o art. 65º da CRP no seu nº 1 que “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”, incumbindo ao estado a prossecução e defesa da efectivação do direito à habitação.

O recurso ao arrendamento urbano foi durante décadas uma forma de assegurar este direito à custa de um sector de cidadãos, os senhorios, como se pode observar pela análise ao regime vinculístico.

É inegável a função económica e social que o arrendamento desempenha, e não podemos recusar a sua utilidade na resolução de problemas habitacionais, em nada ilegítima ou condenável. Como bem estipula o nº 3 do art. 65º “O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.”

Esta exposição não poderia ser realizada sem chamar à colação outro direito fundamental constitucionalmente consagrado: o direito de propriedade. Ínsito no art. 62º CRP, “A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição”.

Estamos perante dois direitos fundamentais, necessariamente interligados, a que se confere uma conflituosidade inerente, cuja concordância prática se torna imprescindível, num quadro de harmonia e equilíbrio entre eles.

Fala-se aqui de dois direitos fundamentais com carácter análogo aos direitos, liberdades e garantias e portanto sujeitos aos limites impostos às leis restritivas de direitos, liberdades e garantias. Restrições essas só permitidas quando se revelem justificadas de acordo com os princípios da adequação, necessidade e proporcionalidade. Assim, são permitidas as restrições que sejam necessárias e adequadas à salvaguarda de outros direitos

constitucionalmente protegidos. Mas as restrições operadas nunca poderão pôr em risco o conteúdo mínimo ou essencial do direito em causa.

O regime vinculístico do arrendamento urbano, com as prorrogações forçadas da duração do contrato, a proibição de livre denúncia pelo senhorio e congelamento das rendas, veio restringir em grande medida o conteúdo do direito de propriedade, sob a justificação de medidas excepcionais para satisfazer carências habitacionais que o contexto histórico exigia. Contexto esse que chegou ao fim mas não ditou o termo das ditas medidas cuja vigência foi prolongada até aos dias de hoje, assumindo carácter permanente. O direito à habitação deve ser primacialmente assegurado através de políticas sociais que competem ao sistema público levar a cabo.

A restrição ao direito de propriedade, sob o pretexto de determinantes sociais, económicas e habitacionais, de ordem excepcional e transitória não levanta questões quanto à sua admissibilidade. Já o carácter permanente e perpétuo que acabou por assumir, deixa sérias dúvidas quanto à sua legitimidade constitucional, violando claramente os princípios da necessidade, proporcionalidade e adequação.

Concordamos quando os Drs. J. J. Gomes Canotilho e Vital Moreira defendem que “a garantia do direito à habitação implica o direito de acesso dos cidadãos às habitações, incumbindo ao Estado promover o acesso à habitação própria ou arrendada e estabelecer um regime de arrendamento que tenha em conta os rendimentos familiares, o que, por si mesmo, exige que a construção não esteja exclusivamente submetida a uma lógica de rentabilidade capitalista”, mas não podemos aceitar como os Ilustres Autores que seja “...inconstitucional a submissão do arrendamento, das rendas e dos despejos inteiramente à liberdade contratual e à pura lógica de mercado de habitação”³⁸.

Não podemos aceitar semelhante posição, a defesa e prossecução do direito a habitação cabe ao Estado e não aos proprietários, cuja restrição dos seus direitos de propriedade assentaria na função social que a propriedade desempenha. Não podemos difundir a ideia de supremacia do direito à habitação face ao direito de propriedade.

Posiciono-me ao lado do Dr. David Magalhães quando afirma que “A função social da propriedade não pode ser invocada para legitimar restrições ao direito de propriedade que se venham a revelar desproporcionadas ou aniquiladoras do seu sentido. (...) De facto,

³⁸ J. J. Gomes Canotilho/Vital Moreira, *CRP- Constituição da República Portuguesa Anotada*, Volume I, 4ª Edição, Coimbra Editora, 2007, p.836.

a protecção do direito à habitação não deve deixar o direito de propriedade carecido de tutela efectiva, visto estar também ele constitucionalmente consagrado,...”³⁹.

É certo, que o direito à habitação, enquanto direito fundamental, poderá ditar restrições ao direito igualmente fundamental de propriedade, mas tais medidas têm de ser adequadas, necessárias e proporcionais e o núcleo essencial do direito de propriedade tem de ser preservado e respeitado. Ora o vinculismo arrendatício não respeitou nenhum destes requisitos, pois “parece inegável que a transferência forçada e temporalmente ilimitada do gozo de uma coisa desfigura gravemente um direito que se traduz, precisamente na faculdade de gozo dessa coisa”⁴⁰.

Com a Lei 31/2012 e as alterações que vem introduzir no regime substancial mas também no regime transitório aplicável aos contratos antigos, pretende-se também conferir a tão almejada concordância prática entre os dois direitos fundamentais em análise. Se é certo que são retirados inúmeros direitos aos inquilinos que o vinculismo arrendatício lhes atribuiu, são também devolvidos direitos aos proprietários e senhorios que injustamente os virão subtraídos da sua esfera jurídica. A liberdade contratual e autonomia privada é devolvida aos senhorios, que podem actualizar as rendas e transitar os seus contratos de arrendamento para o novo regime, possibilitando-lhes a denúncia livre do contrato e a oposição à renovação (fora certas excepções já acima analisadas), mediante a observação de determinados requisitos. Por outro lado, caberá ao Estado a aprovação de mecanismos de protecção e compensação social, nomeadamente subsídio de renda, habitação social ou mercado social de arrendamento.

Pelo exposto, são diminuídas as restrições ao direito de propriedade que a prossecução e execução do direito à habitação lhe imprimia. As restrições de que ainda é alvo, (nomeadamente, quanto a contratos de arrendamento antigos cujo arrendatário tem idade igual ou superior a 65 anos de idade, que ainda vão manter o carácter vinculístico, mas com a possibilidade de actualização da renda) respeitam os princípios da adequação, necessidade e proporcionalidade.

³⁹ David Magalhães, *Boletim da Faculdade de Direito*, “As restrições ao Direito de Propriedade Decorrentes do Vinculismo Arrendatício: Uma Perspectiva Jusfundamental”, Vol. LXXXI, Coimbra, 2005, p.986.

⁴⁰ David Magalhães, *Boletim da Faculdade de Direito*, “As restrições ao Direito de Propriedade Decorrentes do Vinculismo Arrendatício: Uma Perspectiva Jusfundamental”, Vol. LXXXI, Coimbra, 2005, p.994.

4. O Regime Transitório e a Actual Degradação do Parque Habitacional no Centro das Cidades

São várias as cidades portuguesas que se deparam com o problema da degradação dos seus centros históricos e vários os factores que conduziram a esta triste realidade. Não se trata aqui apenas de uma degradação física mas também de uma degradação económica e humana, com consequências não só ao nível do edificado, mas também, por exemplo, do ambiente e da segurança.

Assistiu-se a um surto de abandono do centro das cidades, iniciado nos finais dos anos 50, verificando-se a substituição de construções antigas por novas. Este êxodo do centro das cidades levou à degradação progressiva dos centros históricos, cujos edifícios, não podendo ser demolidos pelo seu importante interesse cultural e patrimonial aguardam a ruína, com todas as consequências que daí advêm, quer de saúde pública, quer de ambiente, de segurança, etc.

Um dos factores que levou à degradação dos centros históricos das nossas cidades foi o regime vinculítico dos contratos de arrendamento urbano. Ora este regime, sujeitando os senhorios a soluções de exacerbada protecção dos inquilinos, nomeadamente as baixas rendas devidas e o seu congelamento, bem como a obrigação de transmissão sucessiva dos contratos de arrendamento, não correspondendo na maioria das vezes ao desejo do senhorio, conduziu a uma progressiva desvalorização da propriedade do imóvel. Os fracos rendimentos que obtém com o imóvel levam a que não consiga assegurar as obras de manutenção necessárias e consequentemente à degradação do mesmo.

Também outra das medidas que o regime vinculístico ditou foi que no caso de cessação do arrendamento pela necessidade de realizar obras no imóvel arrendado, obras essas que não se compadecem com a permanência do arrendatário neste, após a conclusão das obras o arrendatário tinha o direito de reocupar o arrendado e a ser indemnizado pela suspensão do arrendamento.

Assim a reforma do arrendamento urbano era essencial para recuperar o interesse dos investidores no mercado de imóveis para arrendamento, e também “incentivar a reabilitação de edificações urbanas degradadas e devolutas, em detrimento de novas construções, que se faziam sentir, conduzindo a um crescimento desordenado das zonas

suburbanas, com a conseqüente degradação e desertificação dos centros urbanos históricos.”⁴¹

A Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro propunha-se a cumprir eminentes propósitos, nomeadamente “incentivar a reabilitação urbana, criando em consequência condições para o regresso da população ao centro das cidades” e “proporcionar o aumento da qualidade habitacional, por via do incentivo à recuperação dos fogos degradados”⁴². Igualmente a Lei 31/2012 vem consagrar como um dos bjectivos a alcançar com as alteração ao regime de arrendamento urbano a “requalificação e revitalização das cidades”.

O estudo da actual degradação dos centros históricos das cidades não faria sentido se não fosse feita uma breve referênciã a um instrumento determinante para a luta contra esta triste realidade que nos deparamos todos os dias: a reabilitação urbana. O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, está previsto no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto. No art. 2º, na al. j) do RJRU, é-nos dado um conceito de reabilitação urbana para efeitos legais, estabelecendo que reabilitação urbana é “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”.

Outro diploma essencial nesta matéria é o Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados regulado pela Lei 30/2012 que reformulou o Decreto-Lei 157/2006 e vem estreitar a sua ligação com a reabilitação urbana.

Este regime é aplicável “À denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do nº 11 do artigo 1103º do Código Civil, nomeadamente em área de reabilitação urbana.”

As modificações legislativas operadas no RJOPA propõem-se resolver os problemas de degradação urbanística atinentes ao arrendamento urbano, nomeadamente ao extinguir certos entraves que o antigo regime determinava, como por exemplo, a

⁴¹ Ana Rita Saraiva Rosa, *A Realidade e Actualidade dos Centros Históricos: As Questões Legais e Sociais*, 2009, p.31.

⁴² Ana Rita Saraiva Rosa, *A Realidade e Actualidade dos Centros Históricos: As Questões Legais e Sociais*, 2009, p.39.

necessidade de recurso a acção judicial para efectivação da denúncia e comprovação das condições que a fundamentam.

Assim o RJOPA vem diminuir o valor da indemnização exigida por obsevação da referida denúncia para obras de remodelação ou restauro profundos de dois anos de renda para um ano de renda. Quanto ao realojamento, caso as partes não cheguem a acordo o senhorio fica obrigado a pagar apenas a indemnização. Já se o realojamento tiver sido previamente acordado é feito em condições análogas às que o arrendatário já detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos (art. 6º).

A segunda parte deste diploma (arts. 24º e ss.) prevê o regime especial transitório aplicável aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes do RAU (art. 23º). Aqui quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior 60%, e tenha residência no locado, na falta de acordo das partes, tem direito a ser realojado em condições análogas às que detinha, devendo o local destinado encontra-se em estado de conservação médio ou superior (art. 25º). Mas o arrendatário pode optar pela indemnização equivalente a um ano de renda, com base no duodécimo de 1/15 do valor do prédio avaliado nos termos dos arts. 38º e ss. CIMI, a pagar no momento da entrega do locado. O arrendatário pode também invocar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a 5 RMNA (art. 25, nº 4), caso em que o senhorio pode “comunicar ao arrendatário que, em alternativa à denúncia do contrato, quando esta tenha por fundamento a realização de obra de remodelação ou restauro profundos, opta por suspender a execução desse contrato pelo período necessário à execução das obras, ficando obrigado a garantir o realojamento do arrendatário durante esse período” (art. 25º, nº 5).

Segundo as Doutoras Fernada Paula Oliveira e Dulce Lopes, as alterações introduzidas ao regime jurídico de realização de obras em prédios arrendados vieram a dar resposta a grande parte das preocupações existentes em sede de reabilitação urbana. A meu ver também as alterações introduzidas pela Lei 31/2012 terão consequências positivas na requalificação e reabilitação urbana, ao dar a possibilidade à grande maioria dos senhorios de recuperarem mais facilmente os seus imóveis sujeitos ao regime vinculístico, pela sua transição para o NRAU. Contudo, é ainda muito cedo para falar nas possíveis repercursões destas alterações para a valorização e conservação das zonas históricas.

5. O Regime Transitório e as Repúblicas Estudantis na Cidade de Coimbra

5.1. Origem e Significado Cultural e Histórico das Repúblicas Estudantis de Coimbra

As Repúblicas Universitárias de Coimbra constituem um importante marco cultural da nossa cidade.

Foram um ícone na luta contra a máquina repressiva estado-novista, protagonizando a contestação contra o autoritarismo, a luta pela liberdade, pelo direito de associação, pela qualidade de ensino, em suma, pela mudança.

Constituíram palcos de difusão de cultura e intelectualidade, da literatura ao Fado de Coimbra, da poesia à boémia estudantil, onde se confrontavam ideias, debatiam posições e se questionava o próprio poder.

A Repúblicas estudantis pertencem, invariavelmente, ao mítico universo da cidade de Coimbra, “como elementos de forte identidade académica, berços do romantismo boémio, únicas em originalidade e irreverência”, em muito responsáveis “pelo ambiente sui generis de Coimbra”⁴³.

A origem das Repúblicas confunde-se com a origem da Universidade de Coimbra. “Nos alvares da fundação da Universidade, defendendo a filosofia de que os escolares, tanto professores como alunos, não deveriam ter outras preocupações que não as do estudo e reflexão (razões da sua vinda para a Universidade), D. Dinis fomentou, desde logo, o proteccionismo real no que tocava ao alojamento, alimentação e bem-estar geral dos escolares, como se comprova na *Charta Magna Privilegiorum* (1309), naqueles que são considerados os primeiros estatutos universitários.”⁴⁴ Neste diploma régio, D. Dinis veio consagrar a construção de casas destinadas a estudantes, mediante o pagamento de uma renda, fixada por uma comissão formada estudantes e por “homens bons” da cidade, nomeada pelo Rei.

⁴³ Teresa Carreiro, *Viver Numa República de Estudantes de Coimbra – Real República Palácio da Loucura 1960-70*, Campo das Letras, 2004, p. 71.

⁴⁴ Maria Antónia Lucas da Silva/Sérgio Madeira, *As Repúblicas de Coimbra*, Gabinete de Arqueologia, Arte e História, Câmara Municipal de Coimbra, p.4.

Hodiernamente as Repúblicas continuam a ser um espaço cultural e académico essencial na cidade de Coimbra. São entidades próprias e autónomas e também um alojamento comum para estudantes, que assenta em princípios de autogestão, permitindo aos estudantes minimizar os encargos económicos.

Uma breve nota quanto à origem do termo “repúblicas” que terá surgido na segunda metade do século XIX, associado a um forte tedência republicana contestatária que se instalou na comunidade estudantil da época⁴⁵.

As Repúblicas de estudantes encontram consagração legal na Lei 2/82, de 15 de Janeiro, alterada pela Lei 12/85. Contudo com a entrada em vigor da Lei 31/2012, que dita a alteração do regime transitório do arrendamento urbano, as Repúblicas estudantis, na sua grande maioria instaladas em imóveis arrendados, vêm enfrentar novas e sérias dificuldades que já ditaram a extinção de uma República e mais lhe poderão suceder se nada for feito.

⁴⁵ Elsa Pissaro, *As Repúblicas como Pessoas Colectivas – Análise dos modelos existentes e tentativa de enquadramento jurídico*, Coimbra, 2002, p.1.

5.2. A Lei 2/82 e o Regime Transitório do Arrendamento Urbano

Como foi referido a Lei 2/82, de 15 de Janeiro, alterada pela Lei 12/85, de 20 de Junho, prevê expressamente as repúblicas estudantis, primeiro sob a epígrafe de “Casas Fruídas por Repúblicas de Estudantes de Coimbra”, sendo reduzida a “Casas Fruídas por Repúblicas de Estudantes”, com a alteração operada em 85.

O nº 1 estabelece a figura jurídica que as Repúblicas estudantis constituem e consequentemente o regime a elas aplicável: “As repúblicas e solares de estudantes do ensino superior constituídos de harmonia com a praxe académica ou os usos e costumes universitários consideram-se associações sem personalidade jurídica.”. E diz o nº 2 que “Sem prejuízo de outros meios de prova, consideram-se sempre verificados os requisitos bastantes para o reconhecimento da qualidade de república ou solar de estudantes quando o reitor da universidade o declarar, depois de consultadas as estruturas representativas dos estudantes e as estruturas representativas das repúblicas, se estas se encontrarem em funcionamento.”

O art. 2º da presente lei refere-se concretamente aos contratos de arrendamento referentes a casas em que tais associações se encontrem instaladas, sendo que tais contratos consideram-se celebrados em nome e no interesse das repúblicas e solares constituídos nos termos do art. 1º.

Ora com as alterações introduzidas no regime de arrendamento urbano pela Lei 31/2012, o regime transitório referente aos contratos antigos foi alterado. Ficam assim as Repúblicas estudantis sujeitas à actualização das rendas e à submissão do contrato ao NRAU, o que dita repercursões altamente gravosas para estas associações sem personalidade jurídica.

Não se pretende com a afirmação anterior defender que as Repúblicas deveriam estar isentas dos efeitos jurídicos que a nova lei implica para os arrendatários no seu todo. Não, pelo contrário, estas entidades devem estar sujeitas como todos os outros arrendatários à actualização da renda e à submissão do contrato ao NRAU. Contudo não foi devidamente ponderada a situação que estas associações sem personalidade jurídica enfrentam com as alterações legislativas operadas, principalmente tendo em conta o seu carácter peculiar e importante marco cultural e histórico que se encontra agora em iminente ameaça.

As Repúblicas estudantis são expressamente referidas no Regime Transitório para os contratos para fins não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei 257/95, inserção essa que desperta aqui sérias dúvidas. As Repúblicas surgem de forma a garantir o alojamento, bem-estar e alimentação dos estudantes universitários, alojamento comum de forma a minimizar os encargos financeiros. Objectivo e função que continuam hoje a desempenhar. Por isso a inserção nesta modalidade de contratos de arrendamento causa estranheza. É certo que as Repúblicas também desempenham outras funções no seio do universo académico, mas parece-nos que esta é a que dita a origem das mesmas e a principal das funções que desempenha. Também não se defende que fossem inseridas no regime transitório aplicável ao contratos habitacionais, ainda que pareça sem dúvida mais adequado tendo em conta o exposto. O correcto seria a sua previsão em diploma avulso, que tivesse em conta o seu carácter sui generis e as particularidades que assume.

Ora face à iniciativa do senhorio de transição para o NRAU e actualização da renda prevista no art. 51º, o arrendatário tem 30 dias para responder e pode na sua resposta invocar, mediante acompanhamento de documento comprovativo, “Que o locado funciona como casa fruída por república de estudantes, nos termos da Lei nº 2/82, alterada pela Lei nº 12/85, de 20 de Junho” (art. 51º, nº 4, al. c)). Ao invocar esta circunstância o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo das partes, ou na falta deste, no prazo de 5 anos a contar da recepção pelo senhorio da resposta do arrendatário (art. 54º, nº 1). Assim as repúblicas estudantis, não prestando o necessário assentimento para a transição para o NRAU, gozam do período de protecção de 5 anos. Período esse em que o valor da renda é determinado de acordo com o art. 35º, nº 2, als. a) e b), ou seja tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado de acordo com a avaliação realizada nos termos dos arts. 38º e ss. do CIMI.

Acontece que grande parte das casas fruídas por repúblicas de estudantes são casas situadas no centro da cidade de Coimbra, casas grandes cujo valor, ainda que limitado a 1/15 do valor do locado, determinará uma aumento exacerbado da renda face à quantia irrisória de renda que era paga até aqui. Quantia essa que os habitantes destas repúblicas são incapazes de satisfazer, dado serem na sua grande maioria estudantes que vivem das mesadas dos seus pais. A meu ver, seria necessário uma solução intermédia que possibilitasse a sobrevivência destas entidades.

Para além disso após o período de 5 anos previsto, as Repúblicas passarão a estar sujeitas ao NRAU, deixando de existir este limite à actualização das rendas e podendo o senhorio após o término deste prazo, denunciar o contrato mediante o pagamento de uma indemnização.

É certo que em alguns casos esta situação poderá ser colmatada através da negociação da renda entre senhorio e arrendatário, mas nem sempre este encontro de vontades é possível. Socorreremo-nos apenas da negociação ponderada entre senhorio e arrendatário quanto à actualização da renda, é deixar a subsistência de um grande número de Repúblicas no comando do acaso.

Face à ausência de um diploma específico ou um regime específico para os contratos de arrendamento destas casas/associações sem personalidade jurídica, ter-se-ão de encontrar soluções de forma a impedir a extinção das mesmas, com a consequente perda de um marco cultural e histórico riquíssimo e empobrecimento da cidade de Coimbra e da Universidade de Coimbra.

A Lei 107/2001, de 8 de Setembro estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural. O art. 2º, nº 1 diz que “Para efeitos da presente lei integram o património cultural todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devem ser objecto de especial protecção e valorização”. E segundo o nº 3 “O interesse cultural relevante, designadamente histórico paleontológico, arquitectónico, linguístico, documental, artístico, etnográfico, científico, social, industrial ou técnico, dos bens que integram o património cultural reflectirá valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade”. Ora face às características analisadas, bem como ao carácter sui generis que as Repúblicas assumem é indiscutível a sua inserção na categoria de património cultural.

O art. 3º atribui ao Estado a tarefa fundamental de salvaguarda e valorização do património cultural, sendo que “O conhecimento, estudo, protecção, valorização e divulgação do património cultural constituem um dever do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais”.

Tarefa essa de salvaguarda e valorização que assume um papel acrescido na nossa cidade, com a classificação da Universidade de Coimbra, a Alta e a Sofia como Património Mundial da UNESCO. A classificação não abrange apenas o património material, mas

também o património imaterial, como a produção cultural e científica, as tradições académicas ou o papel desempenhado ao serviço da língua portuguesa. Assim as Repúblicas estudantis de Coimbra constituem património imaterial mundial, património esse que é extinguido sem o património material, ou seja, os imóveis onde as mesmas se encontram instaladas.

Assim, compete em especial à Câmara Municipal de Coimbra a preservação, valorização e conservação das Repúblicas Estudantis e, no estado actual da situação, parece-me ser esta a única solução. Solução essa que já não passa pelo contrato de arrendamento destas casas, devido às alterações operadas a este regime.

Posto isto, parece-me que estando em risco a sobrevivência de determinada República de estudantes, derivado à actualização da renda de acordo com o estipulado pelo regime transitório alterado pela Lei 31/2012, e não querendo o proprietário do imóvel alienar o mesmo, restará o recurso por parte da Câmara Municipal de Coimbra ao instituto da expropriação por utilidade pública.

Ao invés, se pretender o proprietário de um locado que funciona como casa fruída por República de Estudantes proceder à venda do mesmo, deverá a Câmara Municipal exercer o direito de preferência em caso de venda de bens classificados que lhe é atribuído pelo art. 37º da Lei 107/2001.

6. Conclusão

O regime vinculístico constituiu o aspecto mais marcante da evolução histórica do regime do arrendamento urbano, não só pelo lapso temporal prolongado que se manteve, mas também pelas consequências nefastas que determinou. O congelamento das rendas que levou a que as mesmas se quantificassem em quantias irrisórias, a prorrogação forçada dos contratos de arrendamento à revelia da vontade do senhorio, as transmissões por morte do arrendatário com um conteúdo quase irrestrito, tiveram consequências graves para a dinamização do mercado de arrendamento e ditaram a degradação do património edificado.

O RAU e o NRAU tinham como objectivo reformar o regime do arrendamento urbano, mitigando o regime vinculístico de forma a dinamizar o mercado habitacional. Contudo estas foram reformas tímidas que acabaram por manter o vinculismo nos contratos antigos celebrados antes de 1990, dado que estes ocupavam a grande faixa do mercado de arrendamento urbano no nosso país.

Foi pela necessidade de uma reforma de fundo, que possibilitasse a transição progressiva dos contratos de arrendamento vinculísticos para o novo regime do arrendamento urbano, onde a autonomia privada impera e é devolvida aos senhorios que se viram privados durante décadas da possibilidade de reaverem os seus imóveis, que surge a recente Lei 31/2012.

A Lei 31/2012 vem devolver a tão almejada liberdade contratual e autonomia privada ao contrato de arrendamento. No seu regime transitório prevê a submissão progressiva dos contratos antigos ao NRAU e a actualização das rendas é sujeita a um processo negocial entre senhorio e arrendatário. Contudo, não esquece os grupos mais vulneráveis, concedendo-lhes, em determinadas situações, um período de protecção de 5 anos, findo o qual ocorrerá a transição para o NRAU, e fixando limites máximos à actualização das rendas. Já no caso do arrendatário ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o contrato de arrendamento só ficará submetido ao NRAU mediante acordo das partes, mantendo o seu carácter vinculístico.

Não se pode deixar de ver estas medidas como positivas, dinamizando de facto o mercado de arrendamento urbano, ao estabelecer uma transição progressiva dos contratos vinculísticos para o regime vigente, sem descurar a exigível protecção às classes mais

vulneráveis, restabelecendo a liberdade contratual, e devolvendo a confiança há muito perdida aos proprietários de imóveis, possíveis investidores no mercado de arrendamento urbano.

Crê-se que, após uma análise geral às alterações legislativas operadas no regime do arrendamento urbano, foi dado um passo no sentido certo e de concordância prática entre os direitos fundamentais de habitação e propriedade. Devolvendo ao Estado o seu dever social de prossecução e execução de políticas sociais de habitação, que o direito constitucional à habitação lhe confere.

As alteração introduzidas pela Lei 31/2012, juntamente com as alterações ao RJOPA, bem como ao regime de reabilitação urbana, têm como objectivo travar a degradação do património edificado e fomentar a reabilitação do mesmo. Certo é que significaram progressos importantes neste domínio tão essencial para a interacção segura e saudável do cidadão com a sua cidade. A reabilitação do património edificado e requalificação dos centros das nossas cidades só poderá ser efectivamente realizada através da interligação destas políticas.

Já no referente às Repúblicas de Estudantes, a opção do legislador ignorando o seu carácter ímpar foi errada. Importante marco cultural, histórico e social para a cidade de Coimbra que se funde com a sua história, e principalmente com a história da Universidade de Coimbra. O regime transitório do arrendamento urbano aplicável a estas entidades ditará a extinção de muitas delas, tornando Coimbra e a sua Universidade mais pobres. A solução deveria ter passado pela criação de um diploma avulso que respeitasse o seu carácter único e peculiar, atribuindo-lhe um regime especial.

Face ao quadro vigente parece-me que a única solução possível será a Câmara Municipal de Coimbra exercer o seu papel no âmbito da função pública de protecção, conservação e valorização do património cultural e histórico municipal, nacional e neste caso mundial, com a consagração da Universidade de Coimbra, a Alta e a Sofia como Património Mundial da UNESCO.

7. Bibliografia

- A. Santos Justo, *Direito Privado Romano-II (Direitos das Obrigações)*, 2ª Edição, Coimbra Editora, 2006.
- Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5º Edição, Coimbra, Almedina, 2012.
- Cunha Gonçalves, *Tratado de Direito Civil comentário ao Código Civil Português*, VIII, Coimbra Editora, 1934.
- Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2009.
- Jorge Bacelar Gouveia, *Arrendamento Urbano, Constituição e Justiça – Perspectivas de Direito Constitucional e de Direito Processual*, Lisboa, O Espírito das Leis, 2004.
- Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012.
- Revista da Ordem dos Advogados – Dezembro de 2012, *Reforma do Arrendamento Urbano*.
- J. J. Gomes Canotilho, *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*, Almedina, 2000.
- J. J. Gomes Canotilho/Vital Moreira, *CRP- Constituição da República Portuguesa Anotada*, Volume I, 4ª Edição, Coimbra Editora, 2007.
- David Magalhães, *Boletim da Faculdade de Direito*, “As restrições ao Direito de Propriedade Decorrentes do Vinculismo Arrendatício: Uma Perspectiva Jusfundamental”, Vol. LXXXI, Coimbra, 2005.
- Ana Rita Saraiva Rosa, *A Realidade e Actualidade dos Centros Históricos: As Questões Legais e Sociais*, 2009.
- Teresa Carreiro, *Viver Numa República de Estudantes de Coimbra – Real República Palácio da Loucura 1960-70*, Campo das Letras, 2004.
- Maria Antónia Lucas da Silva/Sérgio Madeira, *As Repúblicas de Coimbra*, Gabinete de Arqueologia, Arte e História, Câmara Municipal de Coimbra.

- Elsa Pissaro, *As Repúblicas como Pessoas Colectivas – Análise dos modelos existentes e tentativa de enquadramento jurídico*, Coimbra, 2002.
- Fernanda Paula Oliveira, *Novas Tendências do Direito do Urbanismo: De Um Urbanismo de Expansão e de Segregação a um Urbanismo de Contenção, de Reabilitação Urbana e de Coesão Social*, Almedina, 2012.
- António Cândido de Oliveira, Fernanda Paula Oliveira, *Problemas das Cidades em Portugal*.
- Carlos Pinto Lopes, Jorge Silva Sampaio, “A Reabilitação Urbana e o Património Cultural Imóvel: Reconciliação Após Uma Relação Problemática?”, *CEDOUA*, nº 26, 2010.
- Suzana Tavares da Silva, “Reabilitação Urbana e Valorização do Património Cultural: Dificuldades na Articulação dos Regimes Jurídicos”, *Boletim da Faculdade de Direito*, VOL. LXXXII, 2006.
- Fernanda Paula Oliveira, Dulce Lopes, *As Recentes Alterações ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*, 2012.
- Inês Pisco Bento, “Património Cumum da Humanidade: uma Resposta à Insuficiência de incentivos à Conservação do Património Cultural?”, *CEDOUA*, nº 26, 2010.
- Corinne Mendes Dias, *A Reabilitação Urbana Potenciada pela Nova Lei do Arrendamento – Breve Apontamento sobre Direito Comparado*, 2013.
- José Castelo, *Arrendamento Revisto e Actualizado pela Nova Lei*, Almedina, 2012.
- Januário Costa Gomes, “A Desvinculação Ad Nutum no Contrato de Arrendamento Urbano na Reforma de 2012. Breves Notas”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 72, II/III, 2012.
- Maria Olinda Garcia, “Alterações ao Regime Substantivo do Arrendamento Urbano – Apreciação Crítica da Reforma de 2012”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 72, II/III, 2012.