

**Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019,
de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação
dos contratos de arrendamento urbano para
fins não habitacionais**

**Analysis of the main amendments introduced by Law no. 13/2019, of
February 2019 to the legal regime applicable to the termination and
opposition to the renewal of lease agreements for non-housing purposes**

Jessica Rodrigues Ferreira

Advogada, Cuatrecasas

Avenida da Boavista, n.º 3265, 5.1, 4100-137 Porto

jessica.rodrigues.ferreira@cuatrecasas.com

<https://orcid.org/0000-0002-2355-2196>

Dezembro de 2019

RESUMO: O presente estudo versa sobre as principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, ao regime jurídico aplicável ao contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais, mormente no que diz respeito à sua duração e possibilidades de denúncia e oposição à renovação quer pelo arrendatário, quer pelo senhorio.

PALAVRAS-CHAVE: Contrato de arrendamento; arrendatário; senhorio; denúncia; oposição à renovação.

ABSTRACT: The purpose of this paper is to analyze the main amendments introduced by Law 13/2019, of February 12, to the legal regime applicable to lease agreements for non-residential purposes, mainly in what concerns to its duration and possibilities of termination and opposition to the renewal either by the tenant or by the landlord.

KEY WORDS: Lease agreement; tenant; landlord; termination; opposition to the renewal of the lease.

SUMÁRIO:

1. Introdução

2. Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais

2.1.1. Dos prazos mínimo e máximo de duração do contrato

2.1.2. Da denúncia do contrato de arrendamento não habitacional com prazo certo pelo arrendatário

2.1.3. Da oposição à renovação

2.1.4. Da denúncia do contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais de duração indeterminada

a) Denúncia pelo arrendatário

b) Denúncia pelo senhorio

3. Aplicação da lei no tempo

4. Conclusão

Bibliografia

Lista de jurisprudência citada

1. Introdução

O presente trabalho tem por escopo precípua proceder a uma análise crítica das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro (“Lei 13/2019”) ao regime jurídico aplicável aos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais em matéria de duração do contrato e seu término por denúncia e por oposição à renovação, deduzidas quer pelo arrendatário, quer pelo senhorio.

Procurar-se-á, em particular, expor algumas questões controversas que a nova lei suscita numa matéria já antes fértil em litígios entre arrendatários e senhorios, almejando-se encontrar algumas linhas orientadoras para a resolução das mesmas num momento em que, tanto quanto é do nosso conhecimento, não existe ainda jurisprudência que se debruce sobre as mesmas e a doutrina é ainda parca.

Para o efeito e sempre que conveniente, recorrer-se-á à contraposição da nova lei com a anteriormente vigente e, bem assim, aos paralelos que se entendam necessários entre o regime jurídico aplicável aos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais e o aplicável aos contratos de arrendamento que tenham por objeto o arrendamento para habitação.

2. Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais

2.1.1. Dos prazos mínimo e máximo de duração do contrato

Até à entrada em vigor da Lei 13/2019, a lei portuguesa não fixava imperativamente o prazo de duração mínima dos contratos de arrendamento urbano, quer os mesmos fossem para fins habitacionais, quer para fins não habitacionais.

O art. 1094.^{o1}, aplicável aos contratos de arrendamento para fins habitacionais, estabelece que o contrato pode ser celebrado com prazo certo ou por duração indeterminada, sendo ainda possível prever, conforme resulta do n.º 2, que um contrato celebrado inicialmente com prazo certo pode passar a ter duração indeterminada após a sua primeira renovação.

Sendo celebrado com prazo certo, o art. 1095.^o apenas previa que a duração máxima do contrato não podia ser superior a 30 anos², considerando-se automaticamente reduzida ao referido limite quando o ultrapassasse³.

¹ Todos os artigos referidos sem menção expressa do diploma legal a que pertencem integram o Código Civil.

² O limite de 30 anos reporta-se ao prazo de duração inicial do contrato e não à duração total do contrato de locação, que pode, na prática, durar mais tempo em virtude de renovações. Neste sentido, cf. entre outros, ELSA SEQUEIRA SANTOS, *Código Civil Anotado*, Vol. I, Coimbra, Edições Almedina, 2017, pp. 1342-1343 e os Ac.

Desde que respeitado o referido limite máximo, as partes eram livres de fixar o prazo de duração que melhor satisfizesse os seus interesses, sem necessidade de observarem qualquer prazo mínimo de duração⁴. No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado com prazo certo pelo período de cinco anos, nos termos do n.º 3 do art. 1094.⁵

No que respeita aos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais, as partes eram livres de celebrar contratos de duração indeterminada ou com prazo certo e, neste último caso, de fixar livremente o prazo de duração do contrato, sem necessidade de observar prazos mínimos, o que se justificava desde logo por não estar em causa o direito à habitação, cuja proteção justifica uma maior intervenção legislativa para tutela do arrendatário, e o facto de estes contratos servirem as mais diversas finalidades, justificando-se que as partes livres de conformar o respetivo conteúdo à medida dos seus interesses. O único limite a ter de ser atendido pelas partes era, pois, o da duração máxima do contrato de arrendamento, que não podia ser superior a 30 anos.

No silêncio das partes, o contrato de arrendamento urbano não habitacional considerava-se celebrado com prazo certo pelo período de cinco anos⁶ (art. 1110.º, n.º 2), prazo esse estabelecido com o intuito de proteger a atividade económica, incompatível com mutações constantes da localização dos estabelecimentos comerciais.

Com a Lei 13/2019, o legislador português pretendeu conferir uma maior estabilidade e segurança aos contratos de arrendamento, o que teve reflexos, desde logo, no restabelecimento de um prazo mínimo de duração dos contratos de arrendamento habitacional, que não podem, agora, ser celebrados por prazo inferior a um ano, considerando-se automaticamente ampliados ao referido limite mínimo quando o prazo acordado fique aquém do legalmente previsto (art. 1095.º, n.º 2), exceto se se tratar de um contrato de arrendamento para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, fins especiais esses que devem ficar expressamente exarados no contrato, conforme resulta da do n.º 3 do art. 1095.⁷

do STJ de 02.03.2004 (Azevedo Ramos), processo n.º 04A023 e de 19.09.2017 (Alexandre Reis), processo n.º 5801/12.4YYLSB-A.S1, ambos disponível em www.dgsi.pt, onde, ademais, podem ser consultados todos os outros acórdãos mencionados no presente trabalho sem menção expressa do local onde se encontram publicados.

³ Para PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 3.ª edição revista e atualizada, s. d. Coimbra, Coimbra Editora, p. 369, “não se verifica um fenómeno de redução, tal como está previsto no artigo 292.º, pois a limitação do prazo impõe-se, mesmo que não seja essa a vontade conjetural das partes. Trata-se de uma redução que exprime uma limitação de ordem pública”.

⁴ A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (“Lei 31/2012”), tinha eliminado o prazo mínimo de duração de cinco anos previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (“Lei 6/2006”), bem como, por inerência, a ampliação automática ao referido limite mínimo quando o prazo fixado pelas partes ficasse aquém do mesmo.

⁵ O prazo de duração supletiva do contrato de arrendamento habitacional foi aumentado de dois para cinco anos pela Lei n.º 45/2017, de 14 de junho.

⁶ E não por dois anos, como sucederia se se aplicasse supletivamente o disposto no n.º 3 do art. 1094.º.

⁷ N.º 3 este que tinha sido revogado pela Lei 31/2012 e foi agora repristinado pela Lei 13/2019. Note-se que o preceito é meramente exemplificativo, podendo existir outros fundamentos que justifiquem que o contrato tenha duração inferior a um ano. JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO e GUSTAVO FRANÇA PITÃO, *Arrendamento Urbano Anotado*, 2.ª Edição, Quid Iuris, 2019, p. 373, dão, a este propósito, os seguintes exemplos: “a) A foi destacado em comissão de serviço pelo período de seis meses para uma determinada localidade, necessitando de um apartamento para instalar o seu agregado familiar; b) A inscreveu-se num curso de pós-graduação, com a duração de nove meses, num Instituto longe da sua residência habitual, necessitando, por isso, de uma

Relativamente aos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais, o legislador continuou a dar liberdade às partes para celebrar contratos de arrendamento de duração indeterminada ou com prazo certo e, neste último caso, para fixar livremente a sua duração (com respeito pelo limite de 30 anos)⁸, bem como manteve inalterada a duração supletiva do contrato, que continua a ser de cinco anos no silêncio das partes, tendo o ensejo de estabilidade destes contratos sido prosseguido por outras vias, que analisaremos infra.

A estabilidade dos contratos de arrendamento foi ainda reforçada através de incentivos fiscais ao senhorio, na medida em que a Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, veio estabelecer, nos n.ºs 2 a 5 do art. 72.º do Código de IRS, que à tributação dos rendimentos prediais, habitualmente sujeita à taxa de 20%, seria aplicada uma redução de: (i) dois pontos percentuais da respetiva taxa autónoma, se o contrato de arrendamento tiver duração igual ou superior a dois anos e inferior a cinco e, por cada renovação com igual duração, uma redução de dois pontos percentuais até ao limite de 14 pontos percentuais; (ii) cinco pontos percentuais da respetiva taxa autónoma, se o contrato de arrendamento tiver duração igual ou superior a cinco anos e inferior a dez anos e, por cada renovação com igual duração, uma redução de cinco pontos percentuais até ao limite de 14 pontos percentuais; (iii) catorze pontos percentuais da respetiva taxa autónoma, aos contratos de arrendamento celebrados com duração igual ou superior a dez anos e inferior a 20 anos; e de (iv) dezoito pontos percentuais da respetiva taxa autónoma, se o contrato for celebrado com duração superior a 20 anos.

2.2. Da denúncia do contrato de arrendamento não habitacional com prazo certo pelo arrendatário

Até à entrada em vigor da Lei 13/2019, o n.º 1 do art. 1110.º estabelecia que, no silêncio das partes, se aplicava supletivamente aos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais o regime dos contratos de arrendamento para fins habitacionais, com exceção do prazo de duração supletivo, que nos contratos não habitacionais era de cinco e não de

habitação na cidade onde se situa o Instituto onde vai estudar; c) A pretende gozar as suas férias de Verão numa praia no Algarve, pelo período de duas semanas ou de um mês, e necessita de uma vivenda para utilizar nesse período”.

⁸ Há autores para quem o prazo mínimo de um ano, aplicável aos arrendamentos habitacionais, se aplica também aos contratos de arrendamento não habitacionais por força da remissão que o n.º 1 do art. 1110.º faz para o art. 1095.º, como é o caso de AMADEU COLAÇO, *Guia Prático do Arrendamento Urbano – Novo Regime da Lei n.º 13/2019* Coimbra, Edições Almedina, 2019, p. 366 e de JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO e GUSTAVO FRANÇA PITÃO, *Arrendamento Urbano...*, p. 434. Parece-nos, porém, que é precisamente o art. 1110.º, n.º 1 que impõe solução diversa, porquanto a norma é clara ao referir que as regras relativas à duração do contrato são livremente estabelecidas pelas partes, apenas se aplicando as normas do arrendamento habitacional no silêncio das mesmas e sem prejuízo das normas que regulam especificamente o arrendamento não habitacional. Se o prazo mínimo de um ano, que é imperativo, fosse de aplicar aos arrendamentos não habitacionais, não bastaria que o legislador se limitasse a prever a aplicação supletiva das normas do arrendamento habitacional, devendo, pelo contrário, ter fixado a imperatividade de tal limite, o que não fez.

dois anos (prazo esse que agora foi uniformizado em cinco anos), e do prazo de pré-aviso a observar pelo arrendatário em caso de denúncia do contrato.

Na verdade, o legislador, no n.º 2 do art. 1110.º, estabeleceu que, salvo estipulação em contrário, o arrendatário pode denunciar o contrato de arrendamento com a antecedência mínima de um ano, afastando assim os prazos de pré-aviso previstos no n.º 3 do art. 1098.º para o arrendamento habitacional, onde se prevê que o arrendatário, decorrido um terço do prazo inicial do contrato ou da sua renovação, pode denunciar o contrato a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima de 60 ou 120 dias em relação ao termo pretendido do contrato, consoante a duração do contrato seja inferior a um ano ou igual/superior a um ano, respetivamente⁹.

Uma vez que o n.º 2 do art. 1110.º apenas estabelece um prazo de pré-aviso diferente dos previstos no n.º 3 do art. 1098.º, julgamos que também no contrato de arrendamento não habitacional se deve entender que o arrendatário apenas pode fazer uso da possibilidade de denúncia do contrato a todo tempo uma vez decorrido um terço do prazo inicial de duração do contrato ou da sua renovação¹⁰, por força da remissão do n.º 1 do art.1110.º para o regime aplicável aos contratos de arrendamento habitacionais.

As dúvidas e incertezas não acabam, porém, por aqui, bem pelo contrário. Na verdade, a redação do art. 1110.º, n.º 2 não permite apurar, de forma isenta de dúvidas se, estipulando as partes um prazo de duração do contrato inferior ou superior aos cinco anos de duração supletiva, mas não prevendo expressamente qual o prazo de denúncia a observar pelo arrendatário, se aplicam os prazos de pré-aviso previstos no art. 1098.º, n.º 3, ou o prazo de um ano previsto no art. 1110.º, n.º 2.

Creemos que, embora a redação da norma seja dúbia, a intenção do legislador foi afastar o regime aplicável aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais do aplicável àqueles que se destinam a habitação no que concerne à denúncia pelo arrendatário, devendo interpretar-se a norma no sentido de que, na “falta de estipulação” quanto ao prazo de pré-aviso a observar pelo arrendatário para denúncia do contrato, quer as partes tenham acordado na duração do contrato ou se aplique supletivamente o prazo de cinco anos, se aplica o pré-aviso de um ano previsto no n.º 2 do art. 1110.¹¹. Outra solução que não esta

⁹ Discute-se a denúncia apenas pode ser efetuada findo o prazo correspondente a um terço da duração inicial do contrato ou da sua renovação ou se os prazos de pré-aviso previstos nas als. a) e b) do n.º 3 do art. 1098.º podem correr simultaneamente com aquele, desde que os efeitos da denúncia apenas se produzam depois de decorrido um terço do prazo de duração do contrato. Quanto a esta questão, perfilhamos o entendimento de ELSA SEQUEIRA SANTOS, *Código Civil Anotado...*, p. 1347, para quem a solução correta é a segunda, por ser intenção do legislador apenas “garantir que o inquilino tenha de manter o contrato pelo mínimo de um terço do prazo estipulado, e não por período superior a esse. O prazo de pré-aviso destina-se a permitir conhecer com antecedência a intenção da contraparte de pôr fim ao contrato, não se destina ao prolongamento do vínculo contratual (...) pelo que não há motivo para os dois prazos não poderem correr simultaneamente”.

¹⁰ Neste sentido, LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, 8.ª Ed., Coimbra, Edições Almedina, 2017, p. 169.

¹¹ Neste sentido, vejam-se, exemplificativamente, os Ac. do TRP de 29.01.2013 (Vieira e Cunha), processo n.º 27/11.7TBPRD.P1, e de 4.7.2013 (Pedro Lima Costa), processo n.º 1477/12.7TJPRT.P1, do TRE de 20.10.2016 (Tomé Ramião), processo n.º 1384/15.1T8FAR.E1, e do STJ de 04.02.2014. Em sentido contrário, LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano...*, 2017, pp. 169-170 entende que a disposição do art. 1110.º, n.º 2 se deve interpretar “como limitada aos casos em que não houve estipulação de prazo”. Na sua ótica, sempre que as partes tenham previsto o prazo de duração do contrato, mas não tenham regulado o prazo para a sua denúncia pelo arrendatário, se aplicam os prazos de pré-aviso previstos no n.º 3 do art. 1098.º, entendimento também sufragado por ELSA SEQUEIRA SANTOS, *Código Civil Anotado...*, p. 1372.

geraria uma enorme incongruência no regime legal, na medida em que contratos de arrendamento cuja duração fosse de quatro ou de seis anos, por exemplo, poderiam ser denunciados pelo arrendatário com observância de um pré-aviso de 120 dias, ao passo que aqueles que durassem cinco anos o teriam de ser com um aviso prévio de um ano, sem que nenhuma razão justificasse esta diferença.

2.1.3. Da oposição à renovação

Relativamente à renovação do contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais, até fevereiro de 2019, não havendo estipulação das partes em sentido contrário, os contratos de duração superior a 30 dias¹² renovavam-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, salvo se alguma das partes se opusesse à sua renovação, nos termos do art. 1096.º, *ex vi* do n.º 1 do art. 1110.º.

Com a entrada em vigor da nova lei, e salvo estipulação em contrário, os contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais renovam-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior, salvo se se tratar de contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados, os quais não são automaticamente renováveis, conforme resulta dos art. 1095.º, n.º 3, 1096.º, n.º 2 e 1110.º, n.º 3.

Ou seja, independentemente do prazo de duração dos contratos, se as partes nada disserem em sentido contrário quanto ao prazo de duração de cada uma das renovações, as mesmas terão a duração mínima de cinco anos, o que pode levar a que o prazo da renovação do contrato acabe por ser muito maior ao seu prazo de duração primitivo.

A nova redação do art. 1096.º suscita várias dúvidas interpretativas, desde logo relacionadas com o alcance da expressão "salvo estipulação em contrário". Reportar-se-á apenas à possibilidade de as partes afastarem a renovação automática do contrato, ou permitirá também a estipulação de um prazo de renovação diferente do aí previsto? Neste último caso, poderão as partes estipular um prazo inferior a cinco anos?

Parece-nos que o legislador pretendeu que as partes fossem livres não apenas de afastar a renovação automática do contrato, mas também que fossem livres de, pretendendo que o contrato se renovasse automaticamente no seu termo, regular os termos em que essa mesma renovação ocorrerá, podendo estipular prazos diferentes – e menores – dos *supletivamente* fixados pela lei, e não, conforme poderia também interpretar-se da letra do preceito em análise – cuja redação pouco precisa gera estas dúvidas – um pacote de "pegar ou largar", em que as partes estariam adstritas a optar entre contratos não renováveis ou,

¹² Nos termos da anterior redação do n.º 2 do art. 1096.º, salvo estipulação em contrário, não havia lugar à renovação automática dos contratos celebrados por prazo não superior a 30 dias.

optando por um contrato automaticamente renovável no seu termo, com períodos sucessivos de renovação de duração obrigatoriamente igual à duração do contrato ou de cinco anos se esta for inferior, pois ainda que a *ratio* subjacente a esta alteração legislativa tenha sido reforçar a estabilidade dos contratos, se o legislador deixou ao critério das partes o mais – optar por renovar ou não o contrato – também se deve entender que lhes permite o menos – optando por renovar o contrato, regular os termos dessa renovação¹³. Este argumento parece-nos ser ainda reforçado pela remissão operada no n.º 1 para o regime de oposição à renovação previsto para o arrendamento habitacional, regulado nos art. 1097.º e 1098.º, onde se continuam a prever prazos de oposição à renovação específicos para os casos de duração inicial do contrato ou das suas renovações inferiores a cinco anos (al. b) e c) do n.º 1 do art. 1097.º e al. b) e c) do n.º 1 do art. 1098.º)¹⁴.

Isto dito, caso as partes acordem que o contrato se renova automaticamente no seu termo, ao senhorio é facultada a possibilidade de se opor à renovação automática mediante o envio de comunicação escrita, em carta registada com aviso de receção¹⁵, ao arrendatário enviada com a seguinte antecedência mínima, caso outra não tenha sido acordada: (i) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos; (ii) 120 dias, se a duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano, mas inferior a seis; (iii) 60 dias, se a duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano; e (iv) um terço do prazo de duração do contrato ou da sua renovação, caso o contrato tenha duração inferior a seis meses, prazos esses reportados ao termo do prazo inicial do contrato ou das suas renovações, conforme previsto no art. 1097.º, que se manteve inalterado com a Lei 13/2019¹⁶.

¹³ No sentido de que o prazo da renovação admite estipulação em contrário, ISABEL ROCHA, PAULO ESTIMA, *Novo Regime do Arrendamento Urbano – Notas práticas e Jurisprudência*, 5.ª edição, Porto, Porto Editora, 2019, p. 286 e JORGE PINTO FURTADO, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, Coimbra, Almedina, 2019, p. 579 (para o arrendamento habitacional), onde se lê, a jeito de conclusão, que se pode “validamente estabelecer, ao celebrar-se um contrato, que este terá, necessariamente, uma duração de três anos, prorrogando-se, no seu termo, por sucessivas renovações de dois, ou de um ano, quatro ou cinco, como enfim se pretender” e pp. 686-687 (para o arrendamento não habitacional), onde se pode ler que o contrato se pode renovar por “períodos sucessivos e iguais, entre si, de um, dois, três, quatro ou, em suma, os mais anos que se pretendam”. Em sentido contrário, MARIA OLINDA GARCIA, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, Revista Julgar, março de 2019, disponível em http://julgar.pt/wp-content/uploads/2019/03/20190305-JULGAR-Alterações-em-matéria-de-arrendamento-Leis-12_2019-e-13_2019-Maria-Olinda-Garcia.pdf, p. 11, entende, a propósito do art. 1096.º, que as partes convencionar que o contrato não se renova no fim do prazo inicial, mas que não podem, em caso de renovação automática do contrato, estipular que a renovação seja por período inferior a 3 anos (para os arrendamentos habitacionais, no caso de arrendamentos não habitacionais, 5 anos), e isto porque “ao estabelecer o prazo de 3 anos para a renovação, caso o prazo de renovação fosse inferior, parece ser de concluir que o legislador estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação. Afigura-se, assim, que a liberdade das partes só terá autónomo alcance normativo se o prazo de renovação estipulado for superior a 3 anos”, posição esta também defendida por JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO e GUSTAVO FRANÇA PITÃO, *Arrendamento Urbano...*, p. 376.

¹⁴ Não se compreende porque é que a lei continua a prever prazos de oposição à renovação para contratos de arrendamento de duração inicial inferior a um ano, dado que estes, atenta a nova redação da lei, deixaram de poder existir, deixando aquelas alíneas de ter campo de aplicação, exceto, parece-nos, na parte que se refere à duração dos prazos de renovação de tais contratos, que defendemos poderem ser inferiores aos três ou cinco anos supletivamente previstos, conforme se trate de arrendamento habitacional ou não habitacional, se as partes assim o desejarem. Fazendo também esta crítica, cf. JORGE PINTO FURTADO, *Comentário ao Regime...*, pp. 581-582.

¹⁵ Cf. art. 9.º, n.º 1, da Lei 6/2006.

¹⁶ Criticando a existência de uma cascata de prazos para a oposição à renovação, escalonados em função das diferentes durações do contrato, cf. JORGE PINTO FURTADO, *Comentário ao Regime...*, pp. 581-582 e 597, quem argumenta, essencialmente, que o tempo de procura, pelo senhorio, de um outro arrendatário, e o tempo de procura, pelo arrendatário, de um novo espaço arrendado, não se relacionam, obviamente, com a duração do

A grande alteração operada pela Lei 13/2019 quanto à oposição à renovação deduzida pelo senhorio reside na introdução do n.º 4 ao art. 1110.º, onde se passou a prever que, “nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação”¹⁷. De tal norma decorre que, exceto se as partes tiverem previsto a não renovação do contrato no seu termo¹⁸, o contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais tem sempre uma duração mínima de cinco anos, ainda que tenha sido estipulado um prazo de duração inferior, contrariando-se assim a aparente liberdade contratual na fixação do prazo que decorre da letra do n.º 1¹⁹.

O teor desta nova norma não é, porém, nítido, agravando-se a incerteza em virtude da diferente redação dada a normas que visam atingir o mesmo objetivo. Na verdade, não se compreende se o direito de oposição só “nasce” findos os cinco anos, como parece resultar da letra do n.º 4 do art.º 1110.º, ou se, pelo contrário, o legislador se limitou a deferir a produção dos efeitos do exercício do direito de oposição à renovação do contrato, quando deduzida pelo senhorio, para o fim do quinto ano de duração do contrato, como parece resultar da redação dada ao n.º 4 do art.º 1097.º, aplicável aos arrendamentos habitacionais, onde se pode ler que “a oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte”.

Não se trata de uma questão de preciosismo jurídico, pois tem importantes reflexos práticos, como passaremos a exemplificar: A e B celebram um contrato de arrendamento com prazo certo por três anos, nada dizendo quanto à sua renovação, pelo que nos termos do n.º 3 do art. 1110.º a mesma é de cinco anos. Se se entender que nos primeiros cinco anos de duração do contrato o senhorio não pode exercer o direito de oposição à renovação, isto significa que, findos os três anos de duração inicial, o contrato se renova automaticamente por cinco anos e, por isso, que apenas quando esses cinco anos terminem pode o senhorio por termo o contrato, que terá, assim, se o arrendatário não o tiver denunciado ou oposto à sua renovação, durado no mínimo oito anos. Ou numa situação ainda mais extrema, num

contrato de arrendamento que cessou, pelo que defende ser preferível a estipulação de um prazo único, independente da duração do contrato, como sucede noutros ordenamentos jurídicos da União Europeia.

¹⁷ Esta norma é imperativa, não sendo válida a cláusula que a derogue. Por conseguinte, “qualquer comunicação dirigida ao arrendatário tendo em vista a cessação contratual anteriormente ao decurso mínimo de cinco anos de duração do contrato não produz qualquer efeito, mantendo-se válido o contrato de arrendamento celebrado”, como refere EDGAR ALEXANDRE MARTINS VALENTE, *Arrendamento Urbano – Comentário às Alterações Legislativas Introduzidas ao Regime Vigente*, Coimbra, Edições Almedina, 2019.

¹⁸ Poder-se-ia interpretar este preceito no sentido de que o legislador quis fixar um prazo de duração mínima de cinco anos para os contratos de arrendamento para fins não habitacionais, no entanto, tal como AMADEU COLAÇO, *Guia Prático do Arrendamento...* p. 366, não perfilhamos este entendimento “pois se assim fosse, o legislador teria *ab initio* legislado nesse sentido, o que não se verificou, sendo certo que de acordo com o disposto no n.º 3 do art. 9.º “na fixação do sentido e alcance da lei o interprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados” ao que, acrescentamos nós, se fosse essa a intenção do legislador, teria este também proibido a estipulação de contratos de duração inferior a cinco anos não renováveis no seu termo, o que, de acordo com a letra da lei, é atualmente permitido e será a única possibilidade de as partes, particularmente o senhorio, garantirem que a duração do contrato é inferior a cinco anos.

¹⁹ Neste sentido, ISABEL ROCHA, PAULO ESTIMA, *Novo Regime...*, referem, exemplificativamente, que “mesmo que o contrato seja celebrado por 3 anos, na prática tal prazo estende-se até aos 5 anos, pois o senhorio está impedido de proceder à oposição à sua renovação antes desse período de 5 anos. Esta norma garante ao arrendatário um prazo de duração efetiva de 5 anos do contrato não habitacional (...)”.

contrato de arrendamento celebrado por cinco anos, o senhorio apenas poderia exercer o direito de oposição à renovação no décimo ano de vigência do contrato! Diferentemente, se se entender que do que se trata é de deferir a produção de efeitos da oposição à renovação para o fim do quinto ano de duração do contrato, isto significa que, findos os três anos de duração do contrato, no primeiro exemplo, ou os cinco anos de duração inicial, no segundo exemplo, o senhorio pode *imediatamente* deduzir oposição à renovação do contrato, mas este continuará a vigorar por mais dois anos *ope legis*, findos os quais o arrendatário terá de desocupar o locado, no caso do primeiro exemplo, ou terminará logo que o contrato atinga os cinco anos, no segundo caso.

A nosso ver, a solução que melhor se coaduna com o espírito da lei é a última, e que tem suporte na letra do art.º 1097.º, n.º 4. Ou seja, o que se pretende é deferir a produção de efeitos da primeira oposição à renovação deduzida pelo senhorio, de forma a garantir que o contrato de arrendamento habitacional dure pelo menos três/cinco anos, consoante seja habitacional ou não habitacional (salvo se o arrendatário pretender antes disso opor-se à sua renovação ou denunciá-lo) e não impedir que, durante esses três/cinco anos, o senhorio possa exercer o seu direito de oposição à renovação, coartação essa da qual poderia, na prática, resultar uma duração mínima do contrato de arrendamento bastante superior àquela que o legislador quis acautelar e que se reflete, também, nos novos prazos supletivos de duração dos períodos de renovação dos contratos²⁰.

²⁰ Neste sentido, cf. JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO e GUSTAVO FRANÇA PITÃO, *Arrendamento Urbano...*, p. 379, para quem se “o contrato foi celebrado pelo prazo de um ano, o senhorio pode opor-se à renovação de imediato, muito embora possa fazê-lo até 120 dias antes do termo do prazo [cfr. n.º 1, al. a)], mas a cessação do contrato só ocorre no fim do prazo de três anos relativamente à data da sua celebração, o que, na prática, significa que o contrato durará, pelo menos, esse período, mesmo que o prazo estabelecido seja inferior”, concluindo, mais adiante, que não é “aceitável uma renovação forçada pelo período de três anos” e MÁRCIA PASSOS, *A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo – Após a Lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro*, disponível em <http://boletim.oa.pt>, quem conclui, na esteira do que propugnamos, ainda que a propósito dos contratos de arrendamento para fins habitacionais, que “o senhorio terá que manter o contrato de arrendamento, pelo menos, durante três anos, um do período inicial e dois dos primeiros três anos da renovação automática pois, caso o senhorio se oponha à renovação no prazo legal (no caso, 120 dias), esta só produzirá efeitos decorridos três anos da celebração do contrato”. Diferente parece ser a posição de MARIA OLINDA GARCIA, *Alterações em matéria de Arrendamento...*, p. 12 quem escreve que “na hipótese de o contrato ser celebrado por um ano (sem se excluir a sua renovação, como o artigo 1096.º, n.º 1 diz que a renovação do contrato opera por um período mínimo de 3 anos, o direito de oposição à renovação, previsto no n.º 4 do artigo 1097.º, só produzirá efeito no final de um período de 4 anos”, de PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS ATAÍDE e ANTÓNIO BARROSO RAMALHO RODRIGUES, “Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano”, *Revista de Direito Civil*, Ano IV (2019), n.º 2, Coimbra, Edições Almedina, 2019, p. 303, os quais escrevem, relativamente ao arrendamento para fins habitacionais, que, sendo celebrado um contrato com a duração inicial de um ano renovável, este na prática vai durar quatro anos “porquanto a oposição à renovação apenas produz efeitos ao fim do terceiro ano de duração, mas nesse momento ainda terá que aguardar o decurso de mais um ano de contrato, dado que este se tinha renovado por três anos ao fim do primeiro ano de duração inicial” e de EDGAR ALEXANDRE MARTINS VALENTE, *Arrendamento Urbano...*, para quem “celebrando as partes um contrato não habitacional permanente pelo período de um ano e na ausência de oposição à renovação por parte do arrendatário, a qual, como vimos, é livre uma vez decorrido um ano de duração do contrato, o senhorio apenas poderá opor-se à respetiva renovação finda que seja a primeira renovação pelo período de mínimo de cinco anos, isto é, no referido exemplo, o senhorio apenas poderá opor-se à renovação decorridos que sejam seis anos de duração do contrato”. No entanto, este último Autor escreve que se as partes celebrarem um contrato com a duração inicial de cinco anos o senhorio poderá opor-se logo à primeira renovação do contrato, pois apenas lhe é imposta a manutenção do vínculo pelo período de cinco anos, solução esta que nos parece manifestamente incompatível com a solução anteriormente transcrita defendida pelo mesmo Autor. Com efeito, no primeiro exemplo, o Autor rejeita que o direito de oposição à renovação possa ser exercido antes de decorridos cinco anos, mas no segundo exemplo admite o exercício daquele direito na pendência dos cinco anos, pois naturalmente a oposição à renovação num contrato de cinco anos tem de ser feita com 120 dias de antecedência face ao termo do contrato. O Autor conclui dizendo que aquilo que é imposto ao senhorio é “a manutenção do vínculo pelo período de cinco anos, independentemente do prazo estipulado de duração inicial”, objetivo este que apenas nos parece ser cabalmente prosseguido se se perfilhar o entendimento que

Fazendo um juízo de prognose, parece-nos que a intenção de conferir maior estabilidade e segurança aos arrendamentos que esta norma teve por fito alcançar será gorada na prática, porquanto os senhorios, confrontados com as prorrogações automáticas e por longos períodos, bem como com as incertezas legislativas acima referidas, optará por fazer contratos de arrendamento com prazo certo, não renováveis no seu termo²¹, negociando posteriormente, em cada termo e se nisso tiver interesse, as condições que passarão a reger cada um dos novos contratos²².

Isto dito, opondo-se o senhorio à renovação do contrato, e salvo estipulação em contrário, ao arrendatário era e é facultada a possibilidade de o denunciar a todo tempo, mediante envio de comunicação ao senhorio com um pré-aviso de 30 dias em relação ao termo pretendido, como resulta do n.º 4 do art.º 1098.º.

Além de ao senhorio, também ao arrendatário é facultada a possibilidade de se opor à renovação do contrato mediante o envio de comunicação escrita ao senhorio, feita por carta registada com aviso de receção, enviada com a antecedência mínima, se outra não tiver sido prevista pelas partes, de: (i) 120 dias, se a duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos; (ii) 90 dias, se a duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano, mas inferior a seis anos; (iii) 60 dias, se a duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano; e (iv) um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, se o contrato tiver sido celebrado por prazo inferior a 6 meses, prazos esses reportados ao termo do prazo inicial do contrato ou das suas renovações, conforme previsto no art. 1098.º, n.ºs 1 e 2, que se manteve também inalterado com a entrada em vigor da Lei 13/2019²³.

acolhemos, isto é, que o senhorio pode exercer o direito de oposição à renovação no termo do prazo inicial do contrato, qualquer que este seja, mas que o mesmo só se torna eficaz depois de se completarem cinco anos de vigência. Saliente-se, por fim, que para AMADEU COLAÇO, *Guia Prático do Arrendamento...* p. 348 (embora relativamente à interpretação da norma análoga do arrendamento habitacional), o preceito legal em questão “apenas será aplicável aos contratos de prazos iguais ou superiores a 3 anos, ou naqueles em que, sendo inferiores a 3 anos, as partes não tenham estipulado em sentido diverso do disposto no n.º 1 do artigo 1096.º quanto aos respetivos períodos de renovação”, com o que, com o devido respeito, discordamos, na medida em que, na nossa ótica, o escopo da norma será precisamente os contratos de duração inferior a três anos que, por via do deferimento da data de produção de efeitos da oposição à renovação, o legislador quis acautelar que acabassem por durar no mínimo três anos.

²¹ Se não obstante a caducidade do contrato de arrendamento o arrendatário se mantiver no gozo do imóvel pelo lapso de um ano, sem oposição do senhorio, parece-nos que, nos termos do disposto no art. 1056.º do CC, o contrato se considerará renovado. A questão que não nos parece clara é o período de duração desta renovação, na medida em que o art. 1056.º remete para o art. 1054.º, nos termos do qual o prazo de renovação é igual ao do contrato, mas é apenas de um ano se o prazo do contrato for mais longo, o que vai contra a intenção do legislador que presidiu à recente alteração do CC, traduzida no estabelecimento de prazos supletivos de duração do contrato significativamente mais longos. Parece-nos, porém, que tratando-se de uma renovação do contrato específica, decorrente da tolerância do senhorio na continuidade de gozo do imóvel por parte do arrendatário após a caducidade do contrato, se deverá aplicar o prazo de renovação previsto no art. 1054.º.

²² MÁRCIA PASSOS, *A duração...*, refere que, do ponto de vista do senhorio, é prudente a celebração de contratos por um prazo de seis anos, de forma a que este se possa opor à renovação, caso pretenda, ou por um ano, renovável por cinco, de forma a que o senhorio se possa opor à segunda renovação logo que decorram cinco anos desde o início do contrato, logo ao final do quarto ano da primeira renovação. Parece-nos, porém, que a solução que melhor tutela os interesses do senhorio é a celebração de contratos de duração certa e sem renovação automática, de forma a que este possa, no final do prazo de duração inicial, aferir da pertinência ou não de celebrar um novo contrato com o arrendatário, se nisto este último convier.

²³ Escalonamento de prazos este criticado, como se disse, por JORGE PINTO FURTADO, *Comentário ao Regime...*, pp. 581-582 e 597.

Ao contrário do que sucede relativamente à oposição à renovação deduzida pelo senhorio, em que a inobservância dos prazos legalmente previstos obsta à cessação do contrato, o incumprimento pelo arrendatário dos prazos acima referidos não obsta à cessação do contrato, obrigando apenas o arrendatário a pagar ao senhorio as rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta²⁴, nos termos do n.º 6 do art.1098.º, exceto se inobservância do prazo de pré-aviso resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano, exceção esta introduzida também pela Lei 13/2019²⁵.

2.1.4. Da denúncia do contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais de duração indeterminada

Como se disse, quer no arrendamento urbano para fins habitacionais, quer para fins não habitacionais, senhorio e arrendatário podem estabelecer um prazo de duração do contrato ou celebrá-lo por tempo indeterminado.

Sendo celebrado por tempo indeterminado, o contrato cessa não já por oposição à renovação, mas sim por denúncia de uma das partes, a qual depende, porém, da verificação de alguma das circunstâncias expressamente previstas na lei, que abordaremos de seguida, ainda que de forma necessariamente resumida, atenta a natureza do presente trabalho²⁶.

a) Denúncia pelo arrendatário

Sendo o contrato celebrado por tempo indeterminado, após seis meses de duração efetiva o arrendatário pode denunciá-lo, *ad nutum*, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima de 60 dias em relação ao termo pretendido do contrato se, à data da comunicação, este tiver até um ano de duração efetiva, ou com uma antecedência mínima de 120 dias em relação ao termo pretendido se, à data da comunicação, o contrato tiver um ano ou mais de duração efetiva, tudo conforme previsto no art. 1100.º, aplicável aos arrendamentos para fins não habitacionais *ex vi* do art. 1110.º²⁷. A inobservância dos prazos

²⁴ Como refere LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, 9.ª Ed., Coimbra, Edições Almedina, 2019, p. 166, nestas situações a "renda deixa de ser contrapartida do gozo do imóvel, funcionando como uma pena pecuniária legalmente estabelecida como sanção para o arrendatário que desrespeite o prazo de pré-aviso".

²⁵ Criticando esta norma, por defender que tais fatalidades deveriam antes ser postas a cargo do Estado e não do senhorio, bem como a falta de conexão entre o desemprego involuntário e a incapacidade permanente e a opção pela mudança de casa, cf. JORGE PINTO FURTADO, *Comentário ao Regime...*, pp. 599-600.

²⁶ O regime que se passará a explicar, consagrado nos art. 1109.º e ss., apenas se aplica na sua plenitude aos contratos de arrendamento celebrados após a vigência do NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano). Aos contratos celebrados na vigência do RAU ou em data anterior, aplica-se o regime transitório fixado nos arts. 26.º e 28.º da Lei 6/2006.

²⁷ Coloca-se também aqui a questão de saber se o período de pré-aviso pode correr simultaneamente com o prazo de seis meses ou se é necessário que tenham decorrido seis meses para que surja na esfera jurídica do

referidos não retira eficácia à denúncia, mas obriga o arrendatário ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, salvo se ocorrer alguma das situações previstas no n.º 6 do art. 1098.º atrás referidas.

O arrendatário pode ainda denunciar o contrato a todo o tempo caso o senhorio denuncie o contrato nos termos previstos na al. c) do art. 1101.º, mediante comunicação ao senhorio enviada com antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido, nos termos do n.º 2 do art. 1100.º. O desrespeito pelo prazo de pré-aviso não obsta à cessação do contrato, mas obriga o arrendatário a pagar ao senhorio as rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, nos termos dos arts. 1098.º, n.º 6 e 1100.º, n.º 4.

Este regime da denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário, bastante permissivo, não sofreu nenhuma alteração com a entrada em vigor da Lei 13/2019.

b) Denúncia pelo Senhorio

Ao contrário do que sucede relativamente à denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário, a faculdade de denúncia pelo senhorio está reservada para situações excecionais e, com a entrada em vigor da Lei 13/2019, a possibilidade de denúncia do contrato pelo senhorio tornou-se ainda mais residual. Com efeito, o legislador, além de ter limitado ainda mais as situações em que o senhorio pode denunciar o contrato, plasmadas na nova redação dada ao art. 1101.º, veio ainda criar novas obrigações a observar pelo senhorio para que a denúncia seja válida e eficaz, tornando-a mais onerosa e burocrática.

Até à entrada em vigor da Lei 13/2019, o senhorio apenas podia denunciar o contrato de duração indeterminada, quer fosse para fim habitacional, quer fosse para fim não habitacional, em caso de verificação de alguma das situações previstas no art. 1101.º, isto é: em caso de necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau (al. a)²⁸), para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundo que obrigassem à desocupação do locado (al. b)) ou mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data de cessação pretendida (al. c)), e isto, independentemente da justificação, apenas se da denúncia pelo senhorio não resultasse “uma duração do contrato inferior a dois anos”, como resulta do n.º 10 do art. 1103.º.

Com a entrada em vigor da Lei 13/2019, o novo art.1110.º-A restringiu a possibilidade de denúncia dos contratos de arrendamento não habitacionais de duração indeterminada^{29/30} às

arrendatário a possibilidade de denunciar o contrato. Cremos que a interpretação preferível é a primeira, pelas razões referidas na nota 7 supra, para a qual se remete.

²⁸ O que, no caso do arrendamento não habitacional, implicaria a alteração do fim a que se destina o locado.

²⁹ Apesar de a epígrafe do artigo se referir também à oposição à renovação pelo senhorio, o artigo é completamente omissivo quanto a esta matéria, regulando apenas a denúncia pelo senhorio, pelo que a epígrafe é, tanto quanto nos parece, resultado de um lapso do legislador.

³⁰ Para MÁRCIA PASSOS, *A duração...*, com a Lei 13/2019 o legislador pretendeu aplicar as regras da denúncia pelo senhorio, até aqui exclusivas do contrato de duração indeterminada, aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais com prazo certo. Assim, para a Autora, sendo celebrado um contrato de arrendamento

al. b) e c), excluindo assim a possibilidade de o senhorio denunciar o contrato por necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau (que passou assim a ser apenas invocável para os arrendamentos habitacionais)³¹, bem como, fruto da

para fins não habitacionais por um ano e renovável por cinco, “existe a possibilidade de o senhorio denunciar o contrato no dia seguinte à celebração do mesmo para dali a cinco anos, o que parecer ser mais vantajoso (ainda na perspectiva do senhorio) do que aguardar pela possibilidade de se opor à renovação, o que, como vimos, apenas pode fazer após decorrerem cinco anos de vigência do contrato”, admitindo a Autora, inclusive, a denúncia do contrato no dia seguinte ao da sua outorga. Em sentido contrário, considerando que a norma é de aplicação apenas aos contratos de duração indeterminada, cf. PINTO FURTADO, *Comentário ao Regime...*, p. 692. Não obstante nos pareça que a possibilidade de o senhorio denunciar os contratos de arrendamento com prazo certo nas situações previstas nas al. b) e c) do art. 1101.º, ex vi do art. 1110.º-A seja, *de iure condendo*, bastante desejável, sobretudo atenta a longa duração dos contratos que, em virtude das recentes alterações, é imposta ao senhorio, a verdade é que essa solução não nos parece decorrer da letra da lei (sobretudo atenta a remissão para o art. 1101.º) nem do espírito que presidiu às recentes alterações legislativas, pautadas pelo objetivo de reforçar a segurança e estabilidade dos contratos de arrendamento urbano e de proteção dos arrendatários.

³¹ O art. 14.º, n.º 3, da Lei 13/2019, estabeleceu que, relativamente aos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada previstos no n.º 1 do art. 26.º do NRAU (contratos celebrados na vigência do RAU) cujos arrendatários, à data de entrada em vigor da Lei 13/2019, residam há mais de 20 anos no locado e tenham idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com o fundamento previsto na al. b) do art. 1101.º, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais, excluindo assim, por conseguinte, a possibilidade de o senhorio denunciar estes contratos para habitação própria ou nos termos da al. c) do art. 1101.º. Do art. 26.º, n.º 4, al. a) do NRAU resultava já que aos contratos de arrendamento sem duração limitada celebrados na vigência do RAU se continuava a aplicar o disposto no art. 107.º, n.º 1, al. a) do RAU, nos termos do qual o direito de denúncia para habitação própria pelo senhorio não produzia efeitos se o arrendatário tivesse 65 ou mais anos ou, independentemente desta, se encontrasse em situação de reforma ou invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofresse de incapacidade total para o trabalho e, por outro lado, o art. 26.º, n.º 4, al. c) estabelecia já que o contrato não podia ser denunciado com fundamento na al. c) se o arrendatário tivesse idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%. Com a nova alteração legislativa, o legislador aproximou os regimes dos contratos celebrados com duração limitada e sem duração limitada ao abrigo do RAU, fazendo, no entanto, depender a proteção conferida aos contratos de arrendamento de duração limitada do facto de os arrendatários, à data da entrada em vigor da Lei 13/2019, residirem há mais de 20 anos no locado. Importa clarificar, quanto aos contratos sem duração limitada celebrados na vigência do RAU, aos quais se continua a aplicar o art. 26.º, n.º 4, al. a) do NRAU, se os 65 anos ou residência no locado se reportam ao momento em que o senhorio comunica ao arrendatário a denúncia do contrato nos termos do art. 1103.º, n.º 1, ou ao momento em que a denúncia produz efetivamente efeitos. Concordamos com o entendimento de ANTÓNIO PAIS DE SOUSA, *Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano*, 3.ª Ed. atualizada, s.d., Lisboa, Rei dos Livros, p. 275, em anotação ao art. 107.º do RAU, que consagrava disposição semelhante, para quem o arrendatário pode ser citado antes de perfazer 65 anos, “mas se essas circunstâncias ocorrerem no momento em que se deva considerar extinto o contrato por denúncia do senhorio, as mesmas não impedem que se julgue essa extinção”. A solução consagrada no art.º 14.º, n.º 3, da Lei 13/2019, parece-nos ser, contudo, de constitucionalidade duvidosa, na medida em que dá primazia ao direito à habitação do arrendatário que reúne as condições aí previstas em detrimento do direito à habitação do senhorio, cujo direito, a nosso ver, deveria prevalecer nesta situação de conflito, na medida em que se funda num direito real próprio, ao passo que o direito do arrendatário se funda num contrato de arrendamento sobre o imóvel pertencente ao senhorio. Onde estão, afinal, como dizia o Professor Doutor BRANDÃO PROENÇA na conferência *Arrendamento Urbano em Debate*, organizada pela Escola do Porto da Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa em 31.05.2019, as normas de proteção do senhorio particularmente vulnerável? Esta questão, ainda que em termos mais latos, foi já apreciada pelo TC a propósito da constitucionalidade das normas previstas no art. 1096.º, n.º 1, al. a), 1097.º e 1098.º, respeitantes à denúncia do contrato de arrendamento para habitação pelo senhorio, podendo ler-se no sumário do Ac. do TC de 8.04.1992 (Cons. Messias Bento), processo n.º 151/92, disponível em www.tribunalconstitucional.pt, a seguinte decisão, à qual se adere na íntegra: “II- O direito à habitação, ou seja, o direito a ter uma morada condigna, como direito fundamental de natureza social, é um direito a prestações. III – Quer se conceba esse direito como verdadeiro direito subjetivo ou, diferentemente, como direito a uma «prestação não vinculada» ou a uma mera pretensão jurídica, o seu grau de realização depende das opções que o Estado fizer em matéria de política de habitação. Estas são condicionadas pelos recursos materiais (financeiros e outros) de que o Estado, em cada momento, possa dispor. É um direito «sob reserva do possível», que corresponde a um fim político de realização gradual. A concretização do direito à habitação é uma tarefa cuja realização é cometida pela Constituição ao Estado. IV – Fundando-se o direito à habitação na dignidade da pessoa humana, existe um mínimo que o Estado deve sempre satisfazer, para o que pode mesmo impor restrições aos direitos do proprietário privado. V – A esta luz devem avaliar-se as normas que subtraem o contrato de arrendamento para habitação ao princípio da liberdade contratual e o submetem a renovação automática e obrigatória. VI- A carência de habitação do senhorio, em determinada localidade, e a sua necessidade (real, efetiva) em matéria habitacional, sobrepõe-se à necessidade paralela ou concorrente do inquilino. Salvo no interregno que vai do Decreto-Lei n.º 155/75, de 25-3, até ao Decreto-Lei n.º 293/77, de 20-7, sempre a lei deu primazia ao direito de habitação do senhorio sobre o direito de habitação (ou similar) do inquilino. VII – É razoável que o legislador, colocado perante um conflito de direitos – de um lado, o direito à habitação do senhorio, fundado num direito real próprio, e por outro, o direito à habitação do inquilino, fundado

alteração do art. 1110.º, restringiu a possibilidade de denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundo que obriguem à desocupação do locado às situações em que “não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento”³², e, relativamente à denúncia imotivada, prevista na al. c), aumentou o prazo de pré-aviso de dois para cinco anos³³.

Quando motivada pelos fundamentos previstos nas als. a) e b) acima referidas, a denúncia é feita por comunicação enviada ao arrendatário com pré-aviso de seis meses, da qual deve constar, sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia (cf. art. 1103.º, n.º 1 e 8.º, n.º 1 do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, adiante “RJOPA”).

A denúncia para habitação própria pelo senhorio, agora restrita aos arrendamentos habitacionais, pelo que não será objeto de desenvolvimento, além de ter de corresponder, segundo a jurisprudência dominante, a uma carência real, atual, séria e objetiva, depende, ademais, do pagamento ao arrendatário do montante equivalente a um ano de renda e de o senhorio ser “proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão”, bem como do facto de não ter “há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País, casa própria³⁴ que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau”. Parece-nos que, preenchidos estes requisitos, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento, não sendo admissível a sua preterição “com base numa avaliação da razoabilidade da pretensão do senhorio em habitar no locado perante a concreta situação em que se encontra”³⁵.

num contrato de arrendamento, cujo objeto é o imóvel que pertence ao senhorio -, não podendo dar satisfação a ambos os direitos, sacrifique o direito do inquilino ao direito do senhorio. Este tem «melhor direito» do que o inquilino. VIII – O sacrifício que o legislador impõe ao direito do locatário deixa, é certo, inteiramente por satisfazer as necessidades deste em matéria de habitação. Tal sacrifício é, no entanto, em absoluto, necessário para que o direito do senhorio a uma habitação própria encontre satisfação. A solução legal tem, pois, suficiente credencial constitucional, não violando o artigo 65.º da constituição (...)” (*apud* ABÍLIO NETO, *Código Civil Anotado*, 16.ª Edição Revista e Atualizada, Coimbra, Coimbra Editora, janeiro de 2009, p. 975.). Pense-se, ademais, que a lei não cura das situações em que o próprio senhorio se encontra nas mesmas situações de vulnerabilidade que o legislador entendeu justificarem uma proteção acrescida do arrendatário. Um exemplo destas situações é dado por JORGE PINTO FURTADO, *Comentário ao Regime...*, pp. 609-610, que relata um caso jurisprudencial em que o senhorio era ainda mais velho que a arrendatária, que tinha 65 anos e onde o Tribunal Constitucional reconhece que o senhorio “se tiver sessenta e cinco anos de idade ou mais, encontra-se, no que concerne à idade e à necessidade de casa, em situação idêntica à do inquilino que já tenha atingido aquela idade”, mas não obstante esta igualdade de necessidade de habitação e vulnerabilidade de ambos, entendeu que a pretensão do senhorio carecia de fundamento, para choque de todos. Parece-nos que certo foi o voto de vencido da Juíza Conselheira Maria dos Prazeres Beleza, que declarou que a interpretação da norma no sentido de que “a limitação ao direito de denúncia do direito de habitação do senhorio aí contemplada pode ser oposta mesmo ao senhorio e igual idade ou superior à do inquilino é inconstitucional por ofensa do princípio da igualdade”.

³² Quando resulte local com características equivalentes às do locado onde seja possível a manutenção do arrendamento, apenas haverá lugar à suspensão do local arrendado pelo período necessário à realização das obras, conforme resulta do art.º 5.º-A e 9.º-A e ss. do RJOPA (Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados).

³³ Considerando que qualquer prazo de pré-aviso que exceda os seis meses “pecará por excesso”, cf. JORGE PINTO FURTADO, *Comentário ao Regime...*, p. 605.

³⁴ Entendem PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil...*, p. 578, que o senhorio tem casa própria quando é proprietário, usufrutuário ou usufrutuário dela, mas que é evidente que não se pode considerar que o senhorio tem casa própria “se o senhorio não puder habitar a casa, como acontecerá se sobre ela incidir um usufruto ou, o que é mais corrente, se estiver arrendada”.

³⁵ Neste sentido, LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano...*, 2017, p. 163. Em sentido contrário, ANTÓNIO PAIS DE SOUSA, *Extinção do Arrendamento Urbano: Fundamentos – Meios processuais*, 2.ª Ed., Coimbra, Edições

Denunciado o contrato com este fundamento, o senhorio deve dar ao local a utilização invocada no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos, sob pena de pagamento ao arrendatário de uma indemnização correspondente a dez anos de renda, conforme resulta dos arts. 1103.º, n.ºs 5 e 9³⁶.

Sendo o fundamento da denúncia a necessidade de demolição ou de realização de obras de remodelação ou de restauro profundo, a comunicação tem de ser acompanhada, sob pena de ineficácia da denúncia: (i) de comprovativo de que foi iniciado, junto da autoridade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado (al. a) do n.º 2 do art. 1103.º e art. 8.º, n.º 2, al. a) do RJOPA); (ii) do termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística a realizar se trata de uma obra de demolição ou de remodelação ou restauro profundo, bem como as razões que obrigam à desocupação do locado (art. 1103.º, n.º 2, al. b) e art. 8.º, n.º 2, al. b) do RJOPA); e (iii) nos casos em que estejam em causa obras de alteração ou ampliação, nos termos da art. 4.º, n.º 1, al. b) do RJOPA, de cópia dos elementos entregues juntamente com o requerimento de controlo prévio, referidos na al. b) do n.º 5 do art. 4.º, bem como de documento emitido pelo município que ateste a entrega pelo senhorio destes elementos, no pedido de controlo prévio da operação urbanística (art. 8.º, n.º 2, al. c) do RJOPA, incompreensivelmente omitido do art.1103.º, n.º 2).

Ademais, nestes casos, a denúncia deve ser confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, a qual deve ser acompanhada, nos termos do art. 8.º, n.º 3, do RJOPA do "a) comprovativo de deferimento do correspondente pedido, no caso de operação urbanística sujeita a licença administrativa; ou b) de comprovativo de que a licença não foi rejeitada, no caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia" e de documento emitido pela câmara municipal que ateste que a operação urbanística constitui, nos termos da lei, uma obra de demolição ou uma obra de remodelação ou restauro profundos, quando tal não resulte do alvará ou do título de comunicação prévia (o art. 1103.º, n.º 3 refere, por seu turno, que deve ser acompanhada do alvará de licença de obras ou título de comunicação prévia³⁷.

Além da necessidade de observar os requisitos acima previstos, a denúncia com fundamento na al. b) do art. 1100.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa: al. a) ao pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos de renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado - devendo metade da indemnização deve ser paga após a confirmação da denúncia e o restante no ato da

Almedina, *s. d.* pp. 95 e ss., para quem era essencial que o senhorio provasse que tinha necessidade do prédio, entendendo-se como tal o "estado de carência, aferido objetivamente por um critério de razoabilidade, segundo a experiência comum e, portanto, objeto de um juízo de valor". Também o Ac. TRP de 11.02.2010 (Freitas Vieira, Cruz Pereira e Madeira Pinto), processo n.º 7902/08, Coletânea de Jurisprudência n.º 220, Ano XXXV, Tomo I/2010, maio 2010, Coimbra, Associação de Solidariedade Social "Casa do Juiz", pp. 195-198, decidiu neste último sentido.

³⁶ Para Luís MENEZES LEITÃO, esta indemnização deve ser paga no ato de entrega do locado.

³⁷ É de lamentar, mais uma vez, a técnica legislativa: não se justifica regular a mesma matéria em dois diplomas legais distintos e, muito menos, regulá-la com recurso a redações diferentes e nem sempre congruentes, na medida em que, longe de trazer a necessária certeza e segurança ao sistema jurídico, apenas gera dificuldades interpretativas.

entrega do locado, sob pena de ineficácia – ou, como resulta da al. b), a garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos e em condições análogas às que ele detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos³⁸ (cf. art. 1103.º, n.º 6, al. a) e b), n.º 7 e n.º 8 e art. 6.º, n.º 1, al. a) e b) e n.ºs 2, 3, 4 e 5 do RJOPA³⁹).

O regime aplicável em caso da falta de acordo das partes é uma incógnita fruto da incongruência legislativa que atualmente se verifica, resultado de uma reforma legislativa pautada por uma técnica pouco rigorosa: em primeiro lugar, não se sabe a partir de que momento se aplica a solução supletiva, pois o art. 1103.º, n.º 7, refere que se aplica “caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1”, enquanto o art. 6.º, n.º 2 do RJOPA estabelece que se aplica “caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 60 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º”; em segundo lugar, e mais grave ainda, não se sabe sequer qual a solução que vigora em caso de falta de acordo das partes, na medida em que o n.º 7 do art. 1103.º, refere que é a solução prevista na al. a), isto é, o pagamento de uma indemnização, enquanto o n.º 2 do art. 6.º do RJOPA prevê que se aplica a solução prevista na al. b), isto é, o realojamento do arrendatário, salvo se, tratando-se de arrendamento não habitacional, não for possível o realojamento, situação em que é aplicável o disposto na al. a) do n.º 1, isto é, a indemnização, conforme resulta do n.º 9 do RJOPA.

Sem prejuízo da urgente aclaração legislativa sobre qual o regime aplicável, sob pena de surgimento de inúmeras querelas quanto a este conspecto e de se tornar impossível esclarecer os inquilinos e senhorios sobre os seus direitos e deveres, tendemos a considerar que o regime aplicável é o previsto no RJOPA, não só porque resulta de legislação especial, mas sobretudo porque o art. 6.º, n.º 2 do RJOPA (que até então previa a aplicação supletiva da al. a)) foi recentemente alterado pela Lei 13/2019, que lhe aditou também o n.º 9, de

³⁸ Considerando-se como condições análogas quanto ao local “o realojamento do arrendatário na área da mesma freguesia ou de freguesia limítrofe, em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário”, conforme resulta do n.º 4 do art. 6.º do RJOPA. O fogo deve ainda ser adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário, presumindo-se como tal aquele que se situe entre os limites mínimo e máximo previstos na tabela constante do n.º 5 do art. 6.º do RJOPA, de modo a que não se verifique sobreocupação.

³⁹ Até à entrada em vigor da Lei 13/2019, não existia obrigação de indemnizar o arrendatário ou de garantir o seu realojamento caso a demolição fosse ordenada nos termos do n.º 3 do art. 89.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas) ou do art. 57.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (imóveis a que falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável) ou caso a demolição fosse necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo município, desde que a ordem ou a necessidade de demolição não fossem de ação ou omissão do senhorio, conforme resultava do n.º 3 do art. 7.º do RJOPA. Com a entrada em vigor da nova lei, esta exclusão da obrigação de indemnização do arrendatário por parte do senhorio desapareceu, sem que se compreendam as razões do seu desaparecimento. Com efeito, parece-nos que onerar o senhorio com a obrigação de indemnizar o arrendatário quando a demolição do imóvel se deva a ordem de autoridade pública e os motivos subjacentes à necessidade de demolição não lhe sejam imputáveis é absolutamente descabido e excessivo. Com a nova lei, acrescentou-se ainda uma situação às causas que permitem a denúncia do contrato de arrendamento para demolição: quando tal resulte do plano de ordenamento do território aplicável, nomeadamente de plano pormenor de reabilitação urbana, prevendo-se que, nestas situações, o proprietário pode pedir à entidade responsável pela execução do plano o ressarcimento dos custos suportados com o realojamento ou indemnização dos arrendatários. Parece-nos que semelhante medida deveria, no mínimo, ser alargada às situações previstas nas als. a) e b) do art. 7.º do RJOPA ou, conforme referido, ser restabelecida a exclusão da obrigação de indemnização ao arrendatário quando o fundamento da demolição não resultasse de ação ou omissão do senhorio.

onde retiramos que a não alteração simultânea do Código Civil se deveu a um mero – mas lamentável – esquecimento do legislador.

Isto dito, salvo motivo não imputável ao senhorio, o não início das obras nos seis meses seguintes à desocupação do locado, obriga o senhorio ao pagamento ao arrendatário de uma indemnização correspondente a dez anos de renda, conforme resulta do art. 1103.º, n.º 9.

Sendo o contrato denunciado para a realização de obras nos termos referidos, a desocupação do locado tem lugar no prazo de 60 dias contados da receção da confirmação da denúncia, salvo se não tiver decorrido ainda o prazo de seis meses de pré-aviso previsto no art. 1103.º, n.º 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último dos prazos.

A denúncia para remodelação ou restauro profundo não é, no entanto, admitida nos casos em que o município tenha reconhecido que no locado se situa um estabelecimento de interesse histórico e cultural ou social local, hipótese em que cabe aos municípios salvaguardar a manutenção da atividade e do património material existentes no locado, designadamente impondo para o efeito as condicionantes necessárias, no âmbito da respetiva competência de controlo prévio urbanístico e demais competências em matéria urbanística, conforme resulta do art. 6.º, n.º 7 e 8 do RJOPA na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 42/2017.

Caso no locado se situe uma dita “loja histórica” a denúncia para demolição do imóvel só pode ser permitida pelos órgãos municipais competentes em caso de ruína ou de primazia de um interesse jurídico superior, e apenas caso não se mostre viável nem razoável a salvaguarda ou a deslocação do estabelecimento e a situação de ruína não tiver sido causada por incumprimento imputável ao senhorio (art. 7.º-A, n.º 1 do RJOPA). Sendo a situação de ruína causada por incumprimento do dever de conservação que incumbe ao senhorio, o valor da indemnização previsto no art. 6.º, n.º 1, al. a) do RJOPA é duplicado e, sendo a situação de ruína resultante de ação ou omissão culposa por parte do proprietário, o valor da indemnização é de dez anos de renda, determinada de acordo com os critérios previstos nas al. a) e b) do n.º 2 do art. 35.º do NRAU (cf. art. 7.º-A, n.ºs 3 e 4 do RJOPA).

Relativamente à denúncia *ad nutum* do contrato de arrendamento, como se disse, a nova lei aumentou para mais do dobro o prazo de pré-aviso a observar pelo senhorio, que passou de dois para cinco anos⁴⁰. Além disso, a Lei 13/2019 reintroduziu a necessidade – que fora eliminada pela Lei 31/2012 – de que a denúncia seja confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação ao arrendatário com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação, voltando-se assim à redação do art. 1104.º dada pela Lei 6/2006, que também previa, aliás, um prazo de pré-aviso de cinco anos.

Com a entrada em vigor da nova lei, o senhorio que denuncie o contrato de arrendamento não habitacional com fundamento nas al. b) e c) fica obrigado a indemnizar separadamente

⁴⁰ O que se coaduna com o prazo de duração supletiva atualmente prevista para os contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, que é de cinco anos.

o arrendatário⁴¹ e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento, exceto, no que respeita ao arrendatário, se o arrendamento tiver sido objeto de trespasse nos três anos anteriores, como resulta dos n.ºs 2 e 3 do art. 1110.º-A⁴². A maior ou menor extensão dos danos decorrentes da denúncia do contrato de arrendamento são, parece-nos, em grande parte controláveis pelo arrendatário, que poderá optar por contratar trabalhadores no *ínterim* entre a comunicação da denúncia e a efetiva cessação do contrato, de modo a dissuadir o senhorio de levar avante a cessação do contrato, e poderá estimular uma atitude de inércia na reabertura do estabelecimento comercial noutra local, de forma a majorar a sua indemnização^{43/44}.

Sendo o contrato denunciado nos termos da al. b) do art. 1101.º, ao valor da indemnização devida ao arrendatário é deduzido o valor da indemnização prevista na al. a) do n.º 1 do art. 6.º do RJOPA e no art. 1103.º, n.º 6, al. a). Parece-nos que ao valor da referida indemnização deveria ser também deduzido o valor dos encargos e despesas em que o senhorio incorra com o realojamento do arrendatário previsto na al. b) dos art. supra referidos, sob pena de, nestas situações, o senhorio ser duplamente onerado, situação esta que o legislador quis evitar quando as partes optassem pelo pagamento de uma indemnização ao arrendatário mas que, contudo, olvidou (de forma propositada?) acautelar no que respeita às situações de realojamento – que atento o estado atual do mercado imobiliário será uma opção provavelmente mais onerosa para o senhorio -, o que se impunha ainda com mais cautela sobretudo atendendo a que, aparentemente, o realojamento é agora a solução aplicável em caso de falta de acordo das partes.

3. Aplicação da lei no tempo

A disposição transitória do art. 14.º da Lei 13/2019 apenas regula a aplicação da lei no tempo quanto ao disposto nos art. 1041.º, n.º 7 e 1069, n.º 2 e arts. 26.º e 36.º, n.º 10 do

⁴¹ Para JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO e GUSTAVO FRANÇA PITÃO, *Arrendamento Urbano...*, p. 437, esta indemnização abrange os danos emergentes e os lucros cessantes.

⁴² Na opinião de AMADEU COLAÇO, *Guia Prático...*, p. 367, que subscrevemos, a “ressalva dos 3 anos deveria também ser aplicada quanto aos trabalhadores que prestam o seu serviço no estabelecimento, pois que sem esta ressalva, será possível ao inquilino, logo que tome conhecimento da denúncia do contrato por parte do senhorio, “alocar” mais trabalhadores para o estabelecimento, de molde a dissuadir o senhorio a prosseguir com o processo de denúncia, em virtude de uma maior indemnização que terá que pagar com vista à sua concretização”.

⁴³ MARIA OLINDA GARCIA, *Alterações em matéria de Arrendamento...*, p. 16, salienta, e bem, que nem sempre a denúncia do contrato levará ao encerramento do estabelecimento, pois “haverá, certamente, alguns estabelecimentos que facilmente serão mudados para outro local, sem que daí resulte o despedimento de trabalhadores”. A mesma Autora questiona ainda “se, depois de receber a indemnização, o ex-arrendatário reabrir o estabelecimento noutra local, recuperando a clientela e readmitindo os trabalhadores, terá de devolver alguma parte da indemnização ao locador?” pergunta que nos parece merecer resposta afirmativa.

⁴⁴ Uma vez que a Lei 13/2019 não esclarece se tal indemnização é injuntiva, questiona-se se será lícito às partes afastarem contratualmente esta indemnização em caso de denúncia pelo senhorio. Para PINTO FURTADO, *Comentário ao Regime...*, p. 695.º, o “facto de o arrendamento urbano ter por fonte um contrato que, dentro dos limites da lei, poderá incluir as cláusulas que às partes parecerem (...), não repugnará, porventura, a legitimidade de uma exclusão negocial desta indemnização”, embora aconselhe, por cautela, que o melhor será “fugir deste subtipo arrendatício”.

NRAU, pelo que, quanto ao mais, o problema da sucessão das leis no tempo deve ser resolvido com recurso às normas gerais de direito.

Parece-nos que, regra geral, as normas imperativas previstas na Lei 13/2019 se aplicam não apenas aos contratos futuros, mas também aos contratos celebrados em data anterior à entrada em vigor da lei, nos termos da regra geral sobre aplicação da lei no tempo prevista no n.º 2 do art. 12.º, na medida em que tais normas contendem com o conteúdo de relações jurídicas abstraído dos factos que lhes deram origem^{45/46/47}.

Não nos parece, porém, que as disposições supletivas da nova lei, como por exemplo a nova duração supletiva dos contratos de arrendamento para fins habitacionais e a renovação dos contratos por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior⁴⁸, se apliquem aos contratos celebrados antes de fevereiro de 2019⁴⁹, aos quais se continuarão a aplicar as normas supletivas vigentes aquando da sua celebração, solução esta que era, aliás, a consagrada no art. 59.º da Lei 6/2006 e a que decorre do próprio n.º 2 do art. 12.º, pois embora se trate da regulação do conteúdo da relação jurídica, estas normas não se abstraem dos factos que lhe deram origem⁵⁰.

Na verdade, ao celebrarem o contrato, as partes nortearam os seus interesses e a arquitetaram o equilíbrio das suas relações com base na lei vigente, a qual se deve, por isso, considerar “como incorporada no contrato (*lex transit in contractum*) por ter sido como que tacitamente acolhida nas suas disposições pela vontade das partes”⁵¹. Como refere Baptista Machado, “a intervenção do legislador que venha modificar este regime querido pelas partes afecta as previsões desta, transtorna o equilíbrio por ela arquitetado e afeta, portanto, a segurança jurídica”⁵².

⁴⁵ Neste sentido, cf. MARIA OLINDA GARCIA, *Alterações em matéria de Arrendamento...*, p. 8 e PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS ATAÍDE e ANTÓNIO BARROSO RAMALHO RODRIGUES, “Denúncia e oposição...”, p. 298.

⁴⁶ Não obstante a interpretação *a contrario* dos n.ºs 1 e 2 do art. 14.º Lei 13/2019 pudesse indiciar o oposto, dado que a disposição transitória apenas ressalva a aplicação da nova lei aos arrendamentos existentes à data de entrada em vigor da mesma quanto aos art. 1069.º, n.º 2 e 1041.º, n.º 7.

⁴⁷ A aplicação da lei nova aos contratos celebrados após a entrada em vigor da lei, bem como às relações contratuais constituídas que subsistissem nessa data, tinha já sido a solução de aplicação no tempo prevista no art. 59.º do NRAU que, contudo, ressalvava a existência de normas transitórias, contidas nos art. 26.º a 58.º.

⁴⁸ Mesmo que se considere, no que não se concede, que o prazo de renovação por pelo menos cinco anos é imperativo, parece-nos que, tendo a norma sido anteriormente supletiva, se deve continuar a aplicar esta solução.

⁴⁹ Ou, no mínimo, aos prazos de renovação em curso. Esta solução foi, aliás, expressamente acolhida em matéria de arrendamento rural no art. 2.º do Decreto-Lei 524/99, de 10 de dezembro e no art. 39.º, n.º 2, do Decreto-Lei 294/99, de 13 de outubro, onde se estabelecia que o novo prazo de renovação dos contratos se aplicava aos contratos em vigor à data do início da vigência da lei, mas não se aplicava aos períodos de renovação em curso. Sobre a aplicação destes preceitos legais, cf. o Ac. TRE de 21.03.2013, processo n.º 21/12.0T2ASL.E1, relator Maria Isabel Silva.

⁵⁰ Neste sentido, BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Edições Almedina, Coimbra, 1990, p. 233, ensina-nos que “à parte isto, o n.º 2 do art. 12.º deixa entrever a possibilidade de leis que regulem o conteúdo das relações jurídicas atendendo aos factos que lhes deram origem (sem abstrair destes factos). Tal é o que acontece no domínio dos contratos, pelo menos em todos os casos em que as disposições estabelecidas pela LN tenham natureza supletiva ou interpretativa (...). À constituição de Ss Js (requisitos de validade, substancial e formal, factos constitutivos), aplica-se a lei do momento em que essa constituição se verifica; ao conteúdo da Ss Js que subsistam à data do IV da LN aplica-se imediatamente essa lei, pelo menos no que respeita futuro deste conteúdo e seus efeitos, com ressalva das situações de origem contratual relativamente às quais poderia haver uma como que “sobrevigência” da LA”.

⁵¹ BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito...* p. 238.

⁵² BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito...* p. 238. SANTOS JUSTO, *Introdução ao Estudo do Direito*, Coimbra, Coimbra Editora, 2001, p. 377, chega mesmo a afirmar que “seria uma violência aplicar a LN que altere o equilíbrio que arquitetaram”.

Outra solução que não esta levaria a situações injustas e não previstas pelas partes. Imagine-se, por exemplo, a existência de um contrato de arrendamento não habitacional celebrado por dois anos em 1.1.2016, renovável por igual período de tempo por força da disposição supletiva anteriormente vigente, a cuja renovação o senhorio se pretendia opor no final de 2020. Se o prazo de duração supletiva de cinco anos consagrado pela nova lei se aplicasse a este contrato, nos termos do disposto no n.º 2 do art. 297.º, computar-se-ia, no prazo de cinco anos, todo o tempo decorrido desde o início da renovação, isto é, 2018 e 2019, mas o senhorio teria de aguardar até 2022 para poder opor-se à renovação, gorando assim as suas expectativas legitimamente fundadas de poder por termo ao contrato no final de 2020.

4. Conclusão

As alterações introduzidas pela Lei 13/2019 tiveram por escopo precípua reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e proteger os arrendatários que se encontrassem em situações de especial fragilidade, reforçando o carácter vinculístico dos contratos de arrendamento urbano que, por imposição da Troika, tinha sido flexibilizado em 2012⁵³, podendo mesmo considerar-se esta nova alteração legislativa como sendo uma contrarreforma, que veio ripristinar muitas das soluções vigentes antes da Lei 31/2012⁵⁴.

Temos, porém, bastantes dúvidas de que esse desiderato seja efetivamente alcançado. Bem pelo contrário, parece-nos que o efeito destas novas medidas será oposto àquele que presidiu à sua consagração e que a nova lei se trata de um retrocesso em matéria de arrendamento urbano e auspiciamos que trará mais problemas do que aqueles que efetivamente resolverá em termos económicos, ao que acrescerá o aumento da litigiosidade, derivada, nas mais das vezes, da má técnica legislativa.

Bibliografia

AA. VV. (Coordenação de ANA PRATA) *Código Civil Anotado*, Vol. I, Coimbra, Edições Almedina, 2017

ALEGRE, CARLOS, *Regime do Arrendamento Urbano*, Coimbra, Edições Almedina, 1991

⁵³ Cf. ponto 6.1, com a epígrafe “rental market”, al. iii) do *Portugal – Memorandum of Understanding on Specific Economic Policy Conditionality*, celebrado em 17 de maio de 2011 e disponível em http://ec.europa.eu/economy_finance/eu_borrower/mou/2011-05-18-mou-portugal_en.pdf

⁵⁴ Considerando também que as recentes alterações legislativas representam um “claro retorno ao “vinculismo” que, embora com algumas tergiversações, venha sendo progressivamente arredado da legislação nacional”, cf. RUI PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS ATAÍDE e ANTÓNIO BARROSO RAMALHO RODRIGUES, “Denúncia e oposição...”, p. 298.

- ATAÍDE, RUI PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS e RODRIGUES, ANTÓNIO BARROSO RAMALHO, “Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano”, *Revista de Direito Civil*, Ano IV (2019), n.º 2, Coimbra, Edições Almedina, 2019
- COLAÇO, AMADEU, *Guia Prático do Arrendamento Urbano – Novo Regime da Lei n.º 13/2019* – Coimbra, Edições Almedina, 2019
- CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES E FRAGA, FRANCISCO CASTRO, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado*, Coimbra, Edições Almedina, 1990
- FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, Coimbra, Edições Almedina, 2019
- GARCIA, MARIA OLINDA, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, *Revista Julgar*, março de 2019, disponível em http://julgar.pt/wp-content/uploads/2019/03/20190305-JULGAR-Alterações-em-matéria-de-arrendamento-Leis-12_2019-e-13_2019-Maria-Olinda-Garcia.pdf
- GOMES, M. JANUÁRIO, *Arrendamentos Comerciais*, 2ª Edição Remodelada, Coimbra, Edições Almedina, 1991
- JUSTO, SANTOS, *Introdução ao Estudo do Direito*, Coimbra, Coimbra Editora, 2001
- LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Arrendamento Urbano*, 8.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2017
- LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Arrendamento Urbano*, 9.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2019
- LIMA, PIRES DE, e VARELA, ANTUNES, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 3.ª edição revista e atualizada, *s.d.*, Coimbra, Coimbra Editora
- MACHADO, BAPTISTA, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Coimbra, Edições Almedina, 1990
- NETO, ABÍLIO, *Código Civil Anotado*, 16.ª Edição Revista e Atualizada, Coimbra, Coimbra Editora, janeiro de 2009
- PAIS DE SOUSA, ANTÓNIO, *Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano*, 3.ª Edição atualizada, *s.d.*, Lisboa, Rei dos Livros
- PAIS DE SOUSA, ANTÓNIO, *Extinção do Arrendamento Urbano – Fundamentos – Meios processuais*, 2.ª Edição, *s. d.*, Coimbra, Edições Almedina
- PASSOS, MÁRCIA, *A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo – Após a Lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro*, disponível em <http://boletim.oa.pt>
- PITÃO, JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA e PITÃO, GUSTAVO FRANÇA, *Arrendamento Urbano Anotado*, 2-ª Edição, Quid Iuris, 2019
- ROCHA, ISABEL E ESTIMA, PAULO, *Novo Regime do Arrendamento Urbano – Notas práticas e Jurisprudência*, 5.ª edição, Porto, Porto Editora, 2019

VALENTE, EDGAR ALEXANDRE MARTINS, *Arrendamento Urbano – Comentário às Alterações Legislativas Introduzidas ao Regime Vigente*, Coimbra, Edições Almedina, 2019

Jurisprudência citada

Acórdão do Tribunal Constitucional de 08.04.1992 (Cons. Messias Bento), processo n.º 151/92, disponível em www.tribunalconstitucional.pt;

Acórdão do STJ de 02.03.2004 (Azevedo Ramos), processo n.º 04A023, disponível em www.dgsi.pt;

Acórdão do STJ de 19.09.2017, processo n.º 5801/12.4YYLSB-A.S1 (Alexandre Reis), disponível em www.dgsi.pt;

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 20.10.2016 (Tomé Ramião), processo n.º 1384/15.1T8FAR.E1, disponível em www.dgsi.pt;

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 21.03.2013 (Maria Isabel Silva), processo n.º 21/12.0T2ASL.E1, disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 29.01.2013 (Vieira e Cunha), processo n.º 27/11.7TBPRD.P1, disponível em www.dgsi.pt;

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 04.07.2013 (Pedro Lima), processo n.º 1477/12.7TJPRT.P1, disponível em www.dgsi.pt;

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 11.02.2010, (Freitas Vieira, Cruz Pereira e Madeira Pinto), Processo n.º 7902/08, Coletânea de Jurisprudência n.º 220, Ano XXXV, Tomo I/2010, maio 2010, Coimbra, Associação de Solidariedade Social “Casa do Juiz”, pp. 195-198.

(texto submetido a 16.10.2019 e aceite para publicação a 4.12.2019)