

**REVISTA
DA FACULDADE DE
DIREITO DA
UNIVERSIDADE
DE LISBOA**

**LISBON
LAW
REVIEW**

2019/1



LX

Revista da Faculdade de Direito
da Universidade de Lisboa
Periodicidade Semestral
Vol. LX – 2019/1

LISBON LAW REVIEW

COMISSÃO CIENTÍFICA

Christian Baldus (Universidade de Heidelberg)
Dinah Shelton (Universidade de Georgetown)
Jose Luis Diez Ripolles (Universidade de Málaga)
Juan Fernandez-Armesto (Universidade Pontificia de Comillas)
Ken Pennington (Universidade Católica da América)
Marco António Marques da Silva (Pontificia Universidade Católica de São Paulo)
Miodrag Jovanovic (Universidade de Belgrado)
Pedro Ortego Gil (Universidade de Santiago de Compostela)
Pierluigi Chiassoni (Universidade de Génova)
Robert Alexy (Universidade de Kiel)
Burkhard Hess (Instituto Max Planck de Luxemburgo)
Jean-Louis Halpérin (Escola Normal Superior de Paris)
Marc Bungenberg (Universidade do Sarre)

DIRETOR

Luis Menezes Leitão

COMISSÃO DE REDAÇÃO

Dário Moura Vicente
Fernando Loureiro Bastos
Pedro Caridade de Freitas
Nuno Cunha Rodrigues

SECRETÁRIO DE REDAÇÃO

Guilherme Grillo

PROPRIEDADE E SECRETARIADO

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Alameda da Universidade – 1649-014 Lisboa – Portugal

EDIÇÃO, EXECUÇÃO GRÁFICA E DISTRIBUIÇÃO LISBON LAW EDITIONS

Alameda da Universidade – Cidade Universitária – 1649-014 Lisboa – Portugal

ISSN 0870-3116

Depósito Legal n.º 75611/95

Data: Setembro, 2019

- **Jorge Carlos de Almeida Fonseca**
5-16 Discurso proferido na Cerimónia de Outorga do Doutoramento *Honoris Causa* pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
- **Jorge Miranda**
17-44 Sobre o Direito da educação
Introduction to Education Law
- **Paulo de Sousa Mendes**
45-54 Vida e obra de Manuel Cavaleiro de Ferreira
Life and work of Manuel Cavaleiro de Ferreira
- **Fernando Loureiro Bastos**
55-75 Customary Law in Lusophone Africa (Angola, Guinea-Bissau and Mozambique)
Direito costumeiro na África lusófona (Angola, Guiné-Bissau e Moçambique)
- **Adelaide Menezes Leitão**
77-90 O efeito *standstill* do Processo Especial de Revitalização e do Processo Especial para Acordo de Pagamentos
Standstill effect in the PER and PEAP
- **Pedro Infante Mota**
91-118 O argumento dos termos de comércio e a “guerra” das terras raras
The argument of the terms of trade and the “war” of rare earths
- **Francisco José Abellán Contreras**
119-146 Sistema fiscal, explotación de salinas y comercio de la sal en el Reino de Valencia (ss. XVI-XVIII)
Fiscal system, salt exploitation and salt trade in the Kingdom of Valencia (16th-18th centuries)
- **Vítor Palmela Fidalgo**
147-169 Estado atual do regime da transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e atualização das Rendas
The current state of the urban lease transition legal regime and respective rules for updating rents
- **Amanda Bezerra Bassani**
171-215 O contrato de trabalho e a gestão societária: uma análise do artigo 398.º do CSC
Employment contract and corporate management: an analysis of article 398 of the Portuguese Commercial Companies Code
- **João Andrade Nunes**
217-242 O princípio do juiz natural na tradição romanística
The principle of the natural judge in Roman legal tradition

Estado atual do regime da transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e atualização das Rendas

The current state of the urban lease transition legal regime and respective rules for updating rents

Vítor Palmela Fidalgo*

Sumário: § 1. Introdução § 2. Da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ao estado atual: em especial, a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro § 3. Transmissão do arrendamento por morte do arrendatário § 4. A transição para o NRAU e atualização das rendas 4.1. Contratos de arrendamento habitacionais 4.2. Contratos de arrendamento não habitacionais § 5. Regime especial das benfeitorias § 6. Extinção do arrendamento por denúncia do senhorio § 7. Observações finais: um emergente *neovinculismo*?

Resumo: O presente estudo tem como objetivo estabelecer uma análise do estado atual do regime da transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e atualização das rendas, no que diz respeito aos contratos de arrendamento celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) e aos contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, dando especial enfoque às recentes alterações levadas a cabo pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

Palavras-chave: Arrendamento urbano; NRAU; regime transitório; atualização das rendas.

Abstract: This article aims to establish an analysis of the current state of the urban lease transition legal regime and respective rules for updating old rents applicable to lease agreements signed before the RAU came into force, and to nonresidential agreements signed before the coming into force of Decree-Law 257/95 of 30

* Assistente Convidado da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Doutorando em Direito. Investigador no CIDP.

September, focusing in particular on the recent amendments carried out by Law no. 13/2019 of 12 February.

Keywords: Urban lease legal regime; NRAU; transitional legal regime; rent updating regime.

§ 1. Introdução

O tema que ocupa a presente apresentação¹ diz respeito ao estado atual do regime da transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (doravante NRAU) e atualização das rendas. Conforme é sabido, tendo como desiderato corrigir a significativa desatualização no valor das rendas no que concerne aos contratos de arrendamentos habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (doravante RAU) e aos contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, a lei permite ao senhorio efetuar uma transição para o NRAU por sua iniciativa, estando, contudo, esta possibilidade adstrita a critérios legalmente estabelecidos.

Caber-nos-á analisar qual o estado atual desta transição, sendo que esta discussão não poderia ser mais oportuna. Mais concretamente, por dois motivos. Desde logo, foi recentemente aprovado um pacote de medidas legislativas em matéria de arrendamento urbano, onde uma das leis aprovadas, a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, levou a cabo importantes alterações nesta matéria, que não passam, unicamente, pelo regime de atualização das rendas. Por outro lado, a sucessão de regimes legislativos que têm alterado o regime transitório de transição para o NRAU e atualização das rendas, respeitante aos contratos de arrendamentos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro – regimes esses que criam novas normas de direito transitório – obrigam-nos a um necessário ponto de situação nesta matéria. De facto, não será descomedimento afirmar que o regime de transição para o NRAU e atualização das rendas se tornou um dos regimes mais complexos em matéria de arrendamento

¹ O presente texto que se publica serviu de base à nossa intervenção, no dia 28 de março de 2019, no Congresso de Direito do Arrendamento, organizado pela Almedina, e com coordenação científica do Professor Doutor Luís Menezes Leitão. Além de algumas notas que foram acrescentadas ao texto, foi ainda alterada a forma coloquial do discurso mantido na conferência.

urbano, tanto pela *burocracia* procedimental envolvida, como pela sucessão e sobreposição de regimes.

Com efeito, fazendo sempre o contraponto entre contratos habitacionais celebrados antes vigência do arrendamento urbano e os contratos não habitacionais celebrados antes do D.L. 257/95, de 30 de setembro, iremos analisar o regime jurídico contido, maioritariamente, no NRAU, nomeadamente as regras de direito transitório material que surgem no art. 27.º e seguintes. E dizemos “maioritariamente”, pois algumas destas disposições terão de ser conjugadas com outras normas de direito transitório, sejam as presentes nas diferentes leis extravagantes que foram alterando o NRAU, sejam as que se encontram noutros regimes jurídicos, como é o caso das disposições que surgem no Regime Jurídico das obras em Prédios Arrendados (doravante RJOPA).

§ 2. Da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ao estado atual: em especial, a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro

A circunstância de a presente exposição se propor a dar uma perspetiva sobre o *estado* atual do regime de transição para o NRAU e atualização das rendas, obriga-nos a realizar um breve périplo aos anteriores regimes de direito transitório material.

O regime inicial de transição para o NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro), quanto aos contratos de arrendamento objeto do presente estudo, continha regras distintas das que vigoram atualmente². A atualização extraordinária das rendas no arrendamento para habitação³, que não podia ultrapassar o limite máximo de 4% do valor do locado⁴, dependia, cumulativamente, de três fatores:

- i. da avaliação do locado realizada há mais de três anos⁵;
- ii. do nível de conservação atribuído ao locado, nomeadamente de ter sido atribuído um nível não inferior a três (estado de conservação médio)⁶;

² Sobre este regime, *vide*, por todos, Cf. GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para Habitação – Regime Transitório*, Coimbra, Almedina, 2007, p. 82 e ss.; MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, 3.ª ed., Coimbra, Almedina, 2007, p. 141 e ss.

³ Que se dava por iniciativa do senhorio (v. art. 34.º, n.º 1, do NRAU (versão inicial)).

⁴ V. art. 31.º do NRAU (versão inicial), que estipulava o seguinte: “A renda actualizada nos termos da presente secção tem como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado”.

⁵ V. art. 32.º, a), do NRAU (versão inicial).

⁶ V. art. 32.º, b), do NRAU (versão inicial).

iii. de não estarmos perante um contrato de arrendamento sujeito a renda condicionada⁷.

Ao contrário do período previsto atualmente, o prazo de resposta do arrendatário à iniciativa do senhorio era de 40 dias, sendo que, nesta, o arrendatário poderia invocar as seguintes circunstâncias⁸:

i. rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA); e/ou,

ii. idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Dependendo das circunstâncias referidas, das condições económicas ou sociais do arrendatário, existia um regime de atualização faseada de renda ao longo de dois, cinco ou dez anos⁹.

Tendo em conta o fracasso desta reforma, especialmente devido aos elevados custos para os senhorios que envolvia esta atualização, por pressão do Fundo Monetário Internacional, da Comissão Europeia e do Banco Central (*Troika*), que exigia uma liberalização das rendas antigas em troca de assistência financeira, foi promulgada a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que veio alterar o regime transitório dos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da entrada do RAU e dos não habitacionais celebrados antes do D.L. 257/95, de 30 de setembro. Este regime veio facilitar a transição dos antigos contratos para o novo regime, promovendo uma negociação entre as partes¹⁰ e revogando o regime de atualização faseada presente na versão anterior do NRAU. Em termos concretos, todo o regime dos arts. 30.º a 37.º foi alterado, deixando a atualização das rendas de estar sujeita aos requisitos referidos *supra*, que limitavam, em grande medida, a possibilidade de atualização. Por outro lado, para os senhorios que já tivessem iniciado o processo de atualização das rendas ao abrigo do regime anterior, ou caso já tivesse existido avaliação do locado, a lei, no seu art. 11.º, n.º 1, veio permitir aos senhorios optarem por se manterem nesse mesmo regime.

Contudo, o paradigma estabelecido pela Lei n.º 31/2012 tem sido, em grande parte, alterado com as sucessivas reformas. Apesar de o regime de transição para o NRAU e atualização das rendas conter, ainda, a base da reforma de 2012, certo é que as posteriores alterações têm atenuado o pendor liberal que havia sido dado a

⁷ V. art. 61.º do NRAU (versão inicial).

⁸ V. art. 37.º, n.º 3, do NRAU (versão inicial).

⁹ Cf. art. 38.º e ss. do NRAU (versão inicial).

¹⁰ V. art. 1.º, b), da Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto.

esta matéria. Desde logo, a Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que alargou este regime aos contratos de arrendamento não habitacionais¹¹ e onerou o senhorio com uma maior burocracia procedimental em todo o processo de transição para o NRAU e atualização das rendas. Por exemplo, no art. 30.º do NRAU, na versão de 2012, onde, para a comunicação do senhorio, era apenas previsto que o conteúdo da mesma indicasse i) o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos; ii) o valor do locado, e iii) cópia da caderneta predial urbana; passou a prever-se mais quatro alíneas relacionadas com a tutela do arrendatário, nomeadamente i) a referência ao prazo de resposta, que se estabeleceu em 30 dias; iii) o conteúdo que essa resposta poderá apresentar; iii) as circunstâncias que o arrendatário pode invocar na resposta e a necessidade de serem apresentados os respetivos documentos comprovativos; iv) as consequências da falta de resposta ou da não invocação de determinadas circunstâncias económicas ou sociais, respeitantes ao arrendatário¹².

A Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, no sentido da restrição à liberalização da lei de 2012, veio prever a prorrogação do congelamento das rendas por mais oito anos para arrendatários que comprovassem algumas circunstâncias de cariz social ou económico¹³, que veio a ser seguida pela Lei n.º 30/2018, de 16 de julho, ao prever um regime extraordinário para a proteção de pessoas idosas ou com grau de deficiência igual ou superior a 60% que residissem no locado há mais de 15 anos, implementando-se uma suspensão das denúncias e oposições à renovação até 31 de março de 2019¹⁴.

A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que aqui abordamos, veio acentuar o caminho que tem sido trilhado na ordem jurídica portuguesa, no sentido de proteger o arrendatário em detrimento do senhorio. Nos termos do seu art. 1.º, a Lei n.º 13/2019 tem como objeto a implementação de medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, o reforço, a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteção de arrendatários em situação de especial fragilidade, estabelecendo importantes alterações ao Código Civil (do-

¹¹ Cf. art. 51.º, n.º 4, a) e n.º 6 do NRAU (versão de 2014).

¹² O mesmo se veio a prever para os contratos de arrendamento para fins não habitacionais (art. 50.º do NRAU (versão de 2014)).

¹³ V. art. 35.º, n.º 1, do NRAU (versão de 2017), onde se estipula o seguinte: “caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no *prazo de oito anos* a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 31.º”. (itálico nosso).

¹⁴ V. art. 6.º da Lei n.º 30/2018 de 16 de julho.

ravante CC), ao NRAU, ao RJOPA, bem como ao regime do subsídio de renda. Algumas destas normas resultam, diríamos, em soluções legais no mínimo estranhas, como é o caso das alterações efetuadas aos arts. 1096.º e 1110.º do CC, que ditam para os novos arrendamentos limites mínimos de renovação para os contratos de duração limitada, três ou cinco anos, caso estejamos perante contratos de arrendamento para fim habitacional ou não habitacional respetivamente, limites esses que têm prazos mais alargados do que aqueles que são previstos para as normas transitórias respeitante aos contratos de duração limitada celebrados na vigência do RAU, ou após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, que são dois e três anos, nos termos do art. 26.º, n.º 3, do NRAU.

No que diz respeito às regras de direito transitório para os contratos de arrendamento habitacionais antes da vigência do RAU e anteriores ao Decreto-Lei n.º 257/95, foram alteradas normas relativas à matéria da transmissão por morte e algumas concernentes ao regime da transição para o NRAU e atualização das rendas antigas.

De forma a enquadrar essas alterações e a sua relevância prática, teremos, necessariamente, de levar a cabo uma análise do regime transitório, ainda que, por economia da presente exposição, a análise do regime não seja exaustiva, direcionando-se, preferencialmente, às normas alvo de intervenção legislativa pela Lei n.º 13/2019. Vejamos, então, cada uma dessas matérias.

§ 3. Transmissão do arrendamento por morte do arrendatário

O regime de direito transitório, quanto aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e os contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, rege-se pelo art. 57.º ao art. 58.º do NRAU. Para além da alteração efetuada pela Lei n.º 31/2012, que permitiu, entre outras coisas, que a transmissão do arrendamento por morte do arrendatário pudesse promover a transição para o NRAU, esta disposição foi ainda alterada – pontualmente – pela Lei n.º 79/2014 e, agora, com um caráter mais relevante, pela Lei n.º 13/2019.

Conforme é sabido, apesar de o contrato de locação ter um cariz *intuitu personae* com relação ao locatário, caducando por morte deste, esta faceta é atenuada no regime jurídico do arrendamento urbano, onde se aplicam as regras dos arts. 1106.º e 1113.º do CC – respetivamente, para o arrendamento para a habitação e para fins não habitacionais –, tendo como efeito a não caducidade do contrato de arrendamento.

mento por morte do arrendatário quando lhe sobreviva algumas das pessoas elencadas em ambas as disposições.

No que concerne aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU, a transmissão do arrendamento por morte não é sujeita aos arts. 1106.º e 1113.º do CC, mas sim às disposições transitórias estabelecidas nos arts. 57.º e 58.º do NRAU, que se apresentam mais desfavoráveis com relação ao senhorio.

Nos termos do art. 57.º, n.º 1, do NRAU, o arrendamento para habitação transmite-se por morte do primitivo arrendatário (i.e. contraente originário¹⁵) para os seguintes beneficiários:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
- c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.
- f) Filho ou enteado que com ele convivesse há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o rendimento anual bruto corrigido (doravante RABC) do agregado seja inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais (doravante RMNA).

A alteração, neste âmbito, efetuada pela Lei n.º 13/2019 diz respeito, apenas, ao aditamento da alínea f) do n.º 1 do art. 57.º, que alarga o catálogo de beneficiários aos quais se transmite o arrendamento por morte, *in casu*, ao filho ou enteado do arrendatário que com ele convivesse há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos e desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA, não sendo estes requisitos alternativos, mas sim cumulativos, o que fará com que, se um deles não se verificar, a disposição não seja aplicável.

Uma vez que a prioridade de transmissão se estabelece de acordo com a ordem das alíneas do n.º 1 do art. 57.º, as pessoas referidas na nova alínea f) ocupam o último lugar da hierarquia estabelecida. Havendo mais do que uma pessoa dentro

¹⁵ GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para Habitação...*, ob. cit., p. 60.

da mesma categoria, nos termos do n.º 2 do art. 57.º, preferem, em igualdade de condições e sucessivamente, o ascendente, filho e enteado mais velho.

Como já tem vindo a ser defendido¹⁶, considerando que, no caso dos filhos, estamos perante uma relação de parentesco, parece-nos que os filhos terão preferência sobre os enteados, mesmo que estes sejam mais velhos.

Como já resulta do art. 1106.º, n.º 4, do CC, o art. 57.º, n.º 3, do NRAU, estabelece que o direito à transmissão será excluído, se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada.

É importante referir que a transmissão do arrendamento por morte do arrendatário poderá alterar o carácter vinculístico do contrato. Isto sucederá quando a posição do arrendatário se transmitir para ascendente que tenha idade inferior a 65 anos, à data da morte do arrendatário, ficando o contrato, desta feita, sujeito ao NRAU, vigorando, na falta de acordo entre as partes, pelo prazo certo de 2 anos¹⁷. Da mesma forma, quando a posição do arrendatário se transmitir para o filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos¹⁸, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior, o contrato de arrendamento ficará sujeito ao NRAU na data em que o filho ou enteado adquira a maioridade ou, no caso de frequentar o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, vigorando, igualmente, na falta de acordo entre as partes, pelo prazo certo de 2 anos¹⁹.

No âmbito do arrendamento para fins não habitacionais, a transmissão por morte não sofreu qualquer alteração com a Lei n.º 13/2019, mantendo-se as regras do art. 58.º, n.º 1, do NRAU. A anterior alteração tinha sido realizada pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que introduziu uma nova redação ao n.º 1, acrescentando à exploração do estabelecimento comercial os *profissionais liberais*, que passaram a beneficiar deste regime.

Com efeito, nos termos do art. 58.º, n.º 1, o contrato de arrendamento para fins não habitacionais não se extinguirá com a morte do arrendatário se “existir sucessor que há mais de três anos exerça profissão liberal ou explore estabelecimento

¹⁶ V. MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, 9.ª ed, Coimbra, Almedina, 2019, p. 183.

¹⁷ V. art. 57.º, n.º 5, do NRAU.

¹⁸ Excecionando-se, neste caso, a hipótese da alínea e), do n.º 1 do art. 57.º, tendo em conta a incapacidade física igual ou superior a 60% ou deficiência comprovada de filho ou enteado.

¹⁹ V. art. 57.º, n.º 6, do NRAU.

comercial, no locado, em comum com o arrendatário primitivo”, tendo, neste caso, o sucessor de comunicar ao senhorio a vontade de continuar a exploração nos três meses posteriores ao decesso²⁰.

§ 4. A transição para o NRAU e atualização das rendas

Conforme já referido anteriormente, de forma a corrigir a grande desatualização das rendas permitidas pelos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e dos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, a lei vem permitir uma transição para o NRAU e atualização das respetivas rendas por iniciativa do senhorio, tanto no que diz respeito ao arrendamento para habitação, como para o arrendamento para fim não habitacional²¹. Apesar das sucessivas alterações a este regime, o mesmo ainda mantém a matriz que lhe foi atribuída pela reforma de 2012, tendo, contudo, o seu âmbito liberal sido, sucessivamente, coartado pelas alterações posteriores, às quais não foge a recente reforma de 2019.

De forma a facilitar a compreensão, iremos expor esta matéria dividindo-a em duas partes, consoante estejamos perante contratos de arrendamento habitacionais ou não habitacionais.

4.1. Contratos de arrendamento habitacionais

No que concerne ao arrendamento para fim habitacional, as normas sobre a transição para o NRAU e atualização das rendas estão previstas no art. 30.º e seguintes do NRAU.

Para que se possa desencadear a transição para o NRAU e a respetiva atualização da renda, será necessária a iniciativa do senhorio. Este deverá comunicar a intenção ao arrendatário, sendo que, essa comunicação, sob pena de ineficácia, deverá conter o conteúdo prescrito nas várias alíneas do art. 30.º, nomeadamente: i) a proposta sobre o valor da renda, bem como o tipo e a duração do contrato; ii) o valor do locado avaliado nos termos do art. 38.º e ss. do Código do Imposto Municipal sobre

²⁰ Cf. art. 58.º, n.º 2, do NRAU.

²¹ V. art. 27.º e ss. do NRAU.

Imóveis (doravante CIMI); iii) a cópia da caderneta predial urbana; iv) a indicação ao arrendatário que o prazo de resposta deste será de 30 dias, bem como o conteúdo que a resposta poderá apresentar, conteúdo esse presente no n.º 3 do art. 31.º do NRAU; v) a indicação das circunstâncias que o arrendatário poderá invocar, isolada ou conjuntamente, com a sua resposta, e no mesmo prazo, conforme a previsão do n.º 4 do art. 31.º – onde se deverá incluir, por razões de coerência interpretativa, os motivos presentes no art. 36.º, n.º 1, b)²² –, e, ainda, a necessidade de serem apresentados os respetivos documentos comprovativos, tal como consta do art. 32.º do NRAU. Por fim, na comunicação a ser realizada pelo senhorio, este deverá ainda informar o arrendatário, tanto das consequências da falta de resposta, como da não invocação de qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do art. 31.º.

A comunicação do senhorio para a transição do NRAU e atualização das rendas deverá ser realizada nos termos do art. 9.º e ss. do NRAU, exigindo-se, por isso, que a mesma seja realizada por carta registada com aviso de receção remetida para a morada que consta do contrato de arrendamento²³.

De referir que, na matéria que versa sobre as vicissitudes das comunicações, presente no art. 10.º do NRAU, existiram duas pequenas alterações levadas a cabo pela Lei n.º 13/2019, alterações estas que visaram sanar, sobretudo, equívocos interpretativos. A primeira delas foi realizada ao n.º 3 do art. 10.º do NRAU, onde se substituiu no texto da norma a expressão “senhorio” por “remetente”, esclarecendo-se, definitivamente, que o art. 10.º se aplica, igualmente, às respostas do arrendatário. A Lei n.º 13/2019 alterou ainda a redação do n.º 4, incluindo na sua previsão a circunstância prevista na alínea c) do n.º 2 do art. 10.º, que se refere às comunicações devolvidas por não terem sido levantadas no prazo previsto no regulamento dos serviços postais. Com efeito, esta hipótese surge agora na lista de presunções de receção das comunicações, adequando-se, assim, o preceito à alteração levada a cabo pela Lei n.º 43/2017, onde se estipulou que as comunicações devolvidas por falta de levantamento no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, deixassem de integrar a presunção de que a comunicação tinha sido realizada, dispensando-se uma segunda comunicação. Esta segunda comunicação terá assim de ser realizada nos termos do n.º 3 do art. 10.º do NRAU, sendo que, só após a mesma, será aplicável a presunção do n.º 4.

²² Mais concretamente, que poderá comprovar que reside há mais de cinco anos no locado cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta, que possui idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, sendo o RABC do agregado familiar inferior a 5 RMNA.

²³ Cf. art. 9.º, n.ºs 1 e 2, do NRAU.

O arrendatário deverá responder²⁴ ao senhorio no prazo de 30 dias²⁵, sendo que o seu silêncio, nos termos do n.º 2 do art. 31.º do NRAU, valerá como aceitação da renda, bem como do tipo ou da duração do contrato *tale quale* como proposto pelo senhorio, ficando o contrato submetido ao NRAU, segundo o n.º 6 do art. 31.º do NRAU, a partir do primeiro dia do segundo mês seguinte ao termo do prazo²⁶.

No caso de existir resposta por parte do arrendatário, nos termos do art. 31.º, n.º 3, do NRAU, o mesmo poderá reagir de diversas formas, consoante os seus interesses e/ou por motivos relacionados com as suas debilidades económicas ou sociais.

O arrendatário poderá, desde logo, optar por *denunciar o contrato de arrendamento*. Esta possibilidade vem prevista, *tale quale*, desde a reforma de 2012, no art. 34.º do NRAU, estipulando-se que a denúncia produzirá os seus efeitos no prazo de dois meses a contar da receção pelo senhorio da resposta, “devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias”²⁷. Nesta circunstância, até ao término do contrato, não haverá lugar a qualquer atualização da renda²⁸. Tal como já tem sido referido²⁹, este consubstancia-se no único caso de denúncia por parte do arrendatário, que confere a este o direito a ser indemnizado pelas obras realizadas de forma lícita, nos termos do art. 29.º do NRAU, independentemente do que tiver sido aposto no contrato de arrendamento. Mais adiante, abordaremos este regime³⁰.

O arrendatário, na resposta ao senhorio, poderá, pelo contrário, aceitar o valor da renda proposto, estabelecendo o n.º 10 do art. 31.º do NRAU que o contrato ficará submetido ao NRAU a partir do primeiro dia do segundo mês seguinte ao da receção. Não existindo acordo entre partes no que diz respeito ao termo e à duração do contrato, ou no silêncio sobre estas condições, estipula a alínea b) do n.º 10 do art. 31.º do NRAU que o contrato se considera celebrado pelo período de cinco anos.

A Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, ao introduzir novos números ao art. 31.º, nomeadamente os números 6, 7 e 8, veio ainda capacitar o arrendatário de, no prazo estabelecido para a resposta, reclamar de qualquer incorreção na inscrição

²⁴ Aplicar-se-ão, igualmente, as regras do art. 9.º e ss., referentes às comunicações.

²⁵ Antes da reforma levada a cabo pela Lei n.º 31/2012, o prazo de resposta do arrendatário era de 40 dias.

²⁶ Conforme estipula o art. 11.º, n.º 6, do NRAU, equivalerá, igualmente, ao silêncio, se existirem respostas diferentes por parte dos diversos arrendatários.

²⁷ V. art. 34.º, n.º 1, do NRAU.

²⁸ V. art. 34.º, n.º 2, do NRAU.

²⁹ MANTEIGAS MARTINS / CARLOS NABAIS / CARLOS SANTOS FREIRE / JOSÉ M. RAIMUNDO, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 4.ª ed., Porto, Vida Económica, 2015. p. 79.

³⁰ V. *Supra*, § 5.

matricial do locado. Embora a reclamação não suspenda a atualização da renda, quando a mesma determine a redução do seu valor, deverá haver lugar à recuperação do mesmo pelo arrendatário desde a data em que foi devida a renda atualizada. O montante a deduzir nunca poderá ultrapassar, a cada mês, metade da renda devida, salvo acordo entre as partes ou caso se verifique a cessação do contrato³¹.

Finalmente, nos termos do art. 31.º, n.º 2, b), do NRAU, o arrendatário poderá ainda opor-se ao valor da renda, propondo um novo valor, ou, caso se limite, unicamente, a opor-se à atualização da renda, refere o art. 33.º, n.º 2, do NRAU, que se entende que o arrendatário pretende manter a renda em vigor.

Defronte da contraposta do arrendatário, o senhorio deverá responder em conformidade. Na ausência de resposta, entende-se que aceita o valor (ou as condições) proposto. Nesta última circunstância, ou caso aceite a contraproposta do arrendatário, nos termos do art. 33.º, n.º 4, do NRAU, o contrato ficará submetido ao NRAU a partir do primeiro dia do segundo mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio ou do termo do prazo prescrito, na ausência desta. Uma vez mais, no silêncio ou na falta de acordo sobre a duração e o tipo de contrato, o mesmo será considerado como tendo sido celebrado pelo prazo de 5 anos.

Sem embargo, o senhorio não será obrigado a aceitar o valor da renda proposta pelo arrendatário. Após receber a contraproposta deste, o senhorio poderá comunicar uma de duas alternativas:

i. *denunciar o contrato de arrendamento*³², estando obrigado, por conseguinte, a pagar ao arrendatário uma indemnização equivalente a cinco anos de renda “resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário”, sendo que, regra geral, a denúncia irá produzir efeitos no prazo de 6 meses³³ a contar da receção da comunicação pelo arrendatário, tendo este 30 dias para desocupar o prédio e entregá-lo ao senhorio; ou,

ii. *atualizar a renda*, estando esta atualização limitada ao estabelecido no art. 35.º, n.º 2, a) e b), do NRAU³⁴, considerando-se o contrato celebrado pelo prazo certo de 5 anos a contar da comunicação.

³¹ V., ainda, os n.ºs 4 e 5, do art. 6.º, da Lei n.º 79/2014, que se referem às disposições transitórias sobre esta matéria.

³² V. art. 33.º, n.º 5, a), do NRAU.

³³ Este prazo poderá ser de um ano na circunstância de o arrendatário ter a “seu cargo um filho menor ou enteado menor de idade ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior”.

³⁴ A renda será, assim, fixada no duodécimo de 1/15 do valor patrimonial do imóvel locado nos termos da avaliação do art. 38.º e ss. do CIMI.

Não obstante o referido, o senhorio poderá ficar impedido de optar pela denúncia do contrato de arrendamento. Em algumas circunstâncias relacionadas com a situação de carência económica e/ou social do arrendatário, a possibilidade de denúncia será excluída.

Esta possibilidade dar-se-á, unicamente, quando o arrendatário tenha no locado a sua residência permanente ou quando a falta de residência permanente seja devida a caso de força maior ou de doença, podendo este comunicar ao senhorio as seguintes circunstâncias:

- i. *RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA³⁵⁻³⁶ ou, isolada ou conjuntamente,*
- ii. *invocar a circunstância de ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%³⁷.*

Caso o arrendatário comprove que o seu RABC do agregado familiar é inferior a cinco RMNA, na falta de acordo entre as partes, o contrato ficará sujeito ao NRAU apenas no prazo de oito anos a contar da receção pelo senhorio da resposta do arrendatário. Esta circunstância não obsta, porém, a que a renda seja alvo de atualização durante o período referido, tendo como base o rendimento do arrendatário, ficando sujeito ao limite máximo do duodécimo de 1/15 do valor patrimonial do prédio avaliado de acordo com o art. 38.º e ss. do CIMI. A fixação do valor atualizado da renda é escalonada nos termos da alínea c) do n.º 2 do art. 35.º a um máximo de 25% a 10% do RABC, consoante os rendimentos do arrendatário. De referir ainda que, neste prazo de oito anos, o arrendatário poderá requerer a reavaliação do locado, nos termos do Código do IMI³⁸, de acordo com a alínea d) do n.º 2 do art. 35.º do NRAU. Esta foi, de resto, a única alteração legislativa da Lei n.º 13/2019 a este art. 35.º. Este aditamento entende-se, tendo em conta que o valor patrimonial tributário do locado influencia, conforme vimos, a renda a ser paga, podendo esta reavaliação ter como efeito a sua redução³⁹.

³⁵ V. art. 31.º, n.º 4, a), do NRAU.

³⁶ A prova desta condição deverá ser realizada pelo arrendatário, que deverá acompanhar a sua resposta com documento comprovativo emitido pelo serviço de finanças competente, do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar (art. 32.º, n.º 1, do NRAU), ou, caso não disponha desse documento à data da resposta, deverá o arrendatário fazer acompanhar a sua resposta do comprovativo de ter o mesmo sido já requerido, devendo juntá-lo no prazo de 15 dias após a sua obtenção (art. 32.º, n.º 2, do NRAU).

³⁷ V. art. 31.º, n.º 4, b), do NRAU.

³⁸ Cf. art. 76.º do CIMI.

³⁹ É importante referir que a possibilidade de pedir a reavaliação do locado, nos termos do art. 76.º do CIMI, conjugado com a alínea d), n.º 2, do art. 35.º, não se confunde com a hipótese prevista nos

Nos termos do art. 35.º, n.º 3, do NRAU, quando a nova renda for atualizada, a mesma será devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo inquilino, da comunicação do seu valor, não podendo ser atualizada durante o prazo de oito anos⁴⁰⁻⁴¹, sendo que, neste último caso, o inquilino só não poderá prevalecer-se desta circunstância se o RABC do seu agregado familiar se alterar ou se o inquilino não comprovar ao senhorio que a situação económica se mantém. De facto, de acordo com o art. 35.º, n.º 5, do NRAU, quando exigido pelo senhorio, o inquilino deverá comprovar o RABC do seu agregado familiar até ao dia 30 de setembro do respetivo ano.

Conforme estipula o n.º 6 do art. 35.º do NRAU, ultrapassado o prazo de oito anos, o senhorio já poderá promover a transição para o NRAU, ficando excluída a possibilidade de o arrendatário invocar, tanto que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, como a circunstância de ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%. No silêncio das partes, ou caso estas não cheguem a acordo, considera-se o contrato celebrado pelo prazo certo de cinco anos.

Como segundo motivo que obsta à denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio, temos a circunstância de o arrendatário invocar e comprovar que tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%. Esta circunstância poderá ser alargada a pessoa que reside com o arrendatário há mais de cinco anos, nomeadamente cônjuge, unido de facto ou parente no primeiro grau de linha reta, que tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% e, ainda, que o RABC do agregado familiar seja inferior a 5 RMNA⁴². Neste último caso, os requisitos são de verificação cumulativa, *id est*, para que se possa invocar o art. 36.º, n.º 1, b), do NRAU, é necessário que se verifique a situação social e económica estipulada na previsão da norma.

Esta circunstância adicional conferida ao arrendatário está prevista no art. 36.º do NRAU, que foi, de forma particular, alterado pela Lei n.º 13/2019. O alargamento

n.ºs 6 e 7 do art. 31.º, que permite ao arrendatário reclamar de qualquer incorreção na inscrição matricial do locado, a ser levada a cabo de acordo com o art. 130.º e ss. do CIMI, embora, diga-se, em ambos os casos o objetivo do arrendatário será o de reduzir o valor patrimonial tributário do prédio, de forma a que se estabeleça um valor inferior de renda ao que resultava de acordo com o valor patrimonial tributário aferido anteriormente.

⁴⁰ V. art. 35.º, n.º 4, do NRAU.

⁴¹ O alargamento do período transitório de cinco para oito anos foi levado a cabo pela Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.

⁴² V. as alíneas a) e b) do n.º 1 do art. 36.º do NRAU.

do escopo da circunstância excepcional, que passou a proteger o arrendatário, tomando em consideração o seu agregado familiar, não coincide com a hipótese do art. 35.º. Embora, neste caso, já fosse possível ao arrendatário invocar o RABC do agregado familiar, o regime do art. 36.º é bastante mais favorável à sua posição.

Tal como no caso anterior, a transição para o NRAU fica sujeita a acordo entre as partes⁴³, sendo que, caso as partes não cheguem a um consenso, o senhorio só poderá atualizar o valor da renda nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do art. 35.º, i.e., ficando sujeito ao limite máximo do duodécimo de 1/15 do valor patrimonial do prédio avaliado de acordo com o art. 38.º e ss. do CIMI. O valor da renda atualizado irá vigorar pelo período de 10 anos⁴⁴, sendo devido no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação com o respetivo valor⁴⁵. No final do prazo de 10 anos, o valor da renda poderá ser atualizado pelo senhorio, aplicando-se, neste caso, os critérios referidos no art. 30.º e ss. do NRAU, não podendo o arrendatário invocar, porém, o critério previsto na alínea a), n.º 4, do art. 31.º, respeitante à carência económica do agregado familiar, sendo que, o contrato só poderá ficar sujeito ao NRAU com o acordo das partes⁴⁶, o que, na prática, irá manter o contrato de arrendamento com natureza vinculística.

Poderá, contudo, existir transição para o NRAU sem que o arrendatário tenha podido invocar as referidas alíneas previstas neste art. 36.º do NRAU. É neste âmbito que surge o segundo tipo de alterações ao art. 36.º, pela Lei n.º 13/2019, reformulando-se o n.º 10 e aditando-se os n.ºs 11 a 13. Em termos gerais, estas alterações visaram transpor para o NRAU as soluções adotadas na Lei n.º 30/2018, de 16 de julho, que, desta feita, são aplicáveis aos contratos de arrendamento celebrados antes da vigência da Lei n.º 6/2006, tornando um regime, que era temporário, em definitivo. É por isso que, ao contrário das restantes disposições da Lei n.º 13/2019, esta entrou em vigor no dia 1 de abril de 2019⁴⁷.

⁴³ A negociação entre as partes segue o mesmo processo do art. 35.º do NRAU. Se o arrendatário se opuser ao valor da renda proposto pelo senhorio, deve propor novo valor, tendo o senhorio de, no prazo de 30 dias a contar da receção da resposta do arrendatário, comunicar-lhe se aceita ou não a nova renda proposta (art. 36.º, n.º 3, do NRAU). Caso o senhorio aceite a renda proposta pelo arrendatário, o novo valor de renda será devido no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção (art. 35.º, n.º 5, do NRAU). Caso o senhorio não responda ao arrendatário, o silêncio valerá como aceitação da renda proposta por este (art. 36.º, n.º 4, do NRAU).

⁴⁴ V. art. 36.º, n.º 7, b), do NRAU.

⁴⁵ V. art. 36.º, n.º 8, do NRAU.

⁴⁶ V. art. 36.º, n.º 9, do NRAU.

⁴⁷ V. art. 14.º, n.º 4, da Lei n.º 13/2019: “A redação conferida pela presente lei ao n.º 10 do artigo 36.º do NRAU, só produz efeitos *no dia seguinte à data da cessação da vigência da Lei n.º 30/2018*,

Nesta hipótese, conforme estipula o art. 36.º, n.º 10, do NRAU, caso o arrendatário resida há mais de 15 anos⁴⁸ no locado e tiver, à data da transição do contrato, idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio poderá, unicamente, opor-se à renovação do contrato, tendo por fundamento a demolição ou a realização de obras de remodelação ou de restauro profundos⁴⁹, o que torna praticamente impossível que o senhorio se oponha à renovação, tornando o contrato vinculístico.

Esta circunstância é, porém, atenuada com o art. 36.º, n.º 11, que permite ao senhorio, aquando da renovação do respetivo contrato, proceder “à atualização extraordinária da renda até ao limite estabelecido nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU, aplicando-se para o efeito o disposto nos artigos 30.º e seguintes daquele regime jurídico, mantendo-se o valor da referida renda quando este seja igual ou superior àquele limite”, contando que essa atualização extraordinária de renda não ultrapasse, anualmente, 20% do valor da diferença entre 1/15 do valor patrimonial tributário do locado e da renda anterior à atualização extraordinária prevista⁵⁰.

Finalmente, o n.º 13 do art. 36.º abre a porta à possibilidade de o arrendatário poder gozar do subsídio de renda previsto no Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, tanto no caso do previsto no n.º 9 do art. 36.º, i.e., quando termina o prazo de 10 anos de limitação de renda, como na circunstância do n.º 12, que se relaciona com a atualização extraordinária de renda.

4.2. Contratos de arrendamento não habitacionais

Cabe-nos agora verificar o regime jurídico da transição para o NRAU e atualização das rendas para os contratos de arrendamentos não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro. O quadro legal que consta do art. 50.º e ss. do NRAU é bastante similar ao regime jurídico estabelecido para o arrendamento para habitação analisado ponto anterior, conforme comprovam as várias remissões existentes.

de 16 de julho, que estabelece o regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos” (itálico nosso).

⁴⁸ Tendo de provar esta circunstância mediante atestado emitido pela junta de freguesia da sua área de residência.

⁴⁹ Cf. arts. 1101.º, b), e 1102.º do CC.

⁵⁰ V. art. 36.º, n.º 12, do NRAU.

Tal como sucede nos contratos de arrendamento para habitação, a transição para o NRAU e atualização da renda dependem de iniciativa do senhorio, o qual deverá comunicar esta intenção ao arrendatário, sendo que o conteúdo da comunicação será em tudo semelhante ao conteúdo já descrito *supra*, apenas se alterando o texto da alínea f) do n.º 1 do art. 50.º, que remete para as circunstâncias que o arrendatário poderá invocar nos termos do n.º 4 do art. 51.º, que, como iremos ver, são diferentes das invocadas para os contratos de arrendamento habitacionais.

Nos termos do art. 51.º, n.º 1, do NRAU, o arrendatário poderá responder à proposta do senhorio no prazo de 30 dias, e, uma vez mais, a ausência de resposta terá como cominação legal a aceitação das condições propostas pelo senhorio, apostas na sua comunicação⁵¹.

Conforme já decorre do regime dos contratos de arrendamento para habitação, o arrendatário, na sua resposta, poderá reagir propondo o seguinte⁵²:

- i. *denunciar o contrato de arrendamento*⁵³;
- ii. *aceitar o valor da renda*, bem como o tipo e a duração do contrato proposto pelo senhorio⁵⁴;
- iii. *opor-se ao valor da renda proposto*, podendo ainda pronunciar-se no que diz respeito ao tipo e à duração do contrato.

Em caso de contraproposta do arrendatário, deverá o senhorio responder no prazo de 30 dias. A aceitação da proposta por parte do senhorio acarretará que o contrato fique submetido ao NRAU a partir do primeiro dia do segundo mês seguinte ao da receção da comunicação pelo arrendatário. No silêncio das partes quanto ao tipo e à duração do contrato, o mesmo considerar-se-á celebrado pelo prazo de cinco anos⁵⁵.

Se o senhorio não aceitar a proposta do arrendatário, poderá, porém, proceder da seguinte forma:

⁵¹ V. art. 51.º, n.º 7, do NRAU.

⁵² V. art. 51.º, n.º 3, do NRAU.

⁵³ De acordo com o art. 53.º do NRAU, à denúncia do contrato pelo arrendatário deverá ser aplicável o art. 34.º, do mesmo diploma, com as necessárias adaptações. Com efeito, a denúncia irá produzir efeitos no prazo de dois meses a contar da receção da comunicação pelo senhorio, exigindo-se a desocupação do locado e entrega ao senhorio no prazo de 30 dias.

⁵⁴ Nesta circunstância, o contrato de arrendamento ficará submetido ao NRAU no primeiro dia do segundo mês seguinte ao do termo da receção da resposta do arrendatário. Caso as partes não tenham chegado a acordo sobre o tipo e a duração do contrato, o contrato de arrendamento considera-se celebrado pelo prazo de cinco anos (art. 31.º, n.º 7 *ex vi* art. 51.º, n.º 7, ambos do NRAU).

⁵⁵ V. arts. 52.º e 33.º, n.º 4, do NRAU.

- i. *denunciar o contrato de arrendamento*⁵⁶;
- ii. *atualizar a renda*⁵⁷;

O arrendatário poderá, porém, apresentar alguns motivos que, sendo comprovados⁵⁸, excluem a possibilidade de denúncia do contrato por parte do senhorio.

Neste caso, o arrendatário pode ainda invocar as seguintes circunstâncias⁵⁹:

- a) *Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa*⁶⁰.
- b) *Que no locado funciona uma pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos*, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma *pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional*;
- c) *Que o locado funciona como casa fruída por república de estudantes*, nos termos previstos na Lei n.º 2/82, de 15 de janeiro, alterada pela Lei n.º 12/85, de 20 de junho.
- d) *Que existe no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local*, reconhecidos pelo município.

Nesta circunstância, de acordo com o n.º 1 do art. 54.º do NRAU, o contrato de arrendamento não habitacional ficará apenas submetido ao NRAU no prazo de 10 anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário. O valor da renda poderá ser, porém, atualizado nos termos do art. 35.º, n.º 2, a) e b), do NRAU, *id est*, fixando-se no duodécimo de 1/15 do valor patrimonial do prédio

⁵⁶ V. arts. 52.º e 33.º, n.º 5, a), ambos do NRAU. Neste caso, o senhorio deverá pagar ao arrendatário uma indemnização equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário.

⁵⁷ V. arts. 52.º e 33.º, n.º 5, b), do NRAU. A atualização da renda será fixada no duodécimo de 1/15 do valor patrimonial do imóvel, avaliado nos termos do art. 38.º e ss. do CIMI, considerando-se, ainda, o contrato celebrado por prazo certo pelo período de cinco anos.

⁵⁸ De acordo com o n.º 6 do art. 51.º do NRAU, “o arrendatário que invoque uma das circunstâncias previstas no n.º 4 faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo da mesma, sob pena de não poder prevalecer-se da referida circunstância”.

⁵⁹ V. art. 51.º, n.º 4, do NRAU.

⁶⁰ Cf. art. 51.º, n.º 5, do NRAU, que estabelece o que se entende por *microempresa*. Antes da alteração realizada pela Lei n.º 79/2014, a expressão utilizada era *microentidade*. Parece-nos que o está em causa, nesta norma, será uma *unidade económica*, que poderá ser constituída por vários estabelecimentos ou grupos de empresas.

sujeito a avaliação nos termos do art. 38.º e ss do CIMI⁶¹, salvaguardando-se, contudo, a possibilidade de se aplicar um valor mais elevado, se o valor decorrente do critério acima referido ficar abaixo daquele que resultaria da atualização anual, realizada ao abrigo do art. 24.º, n.º 1, do NRAU.

§ 5. Regime especial das benfeitorias

Esta matéria é regida pelo art. 29.º do NRAU, não tendo sofrido qualquer alteração por parte da Lei n.º 13/2019. Os efeitos do n.º 1 são em tudo semelhantes à solução que surge hoje no art. 1074.º, n.º 5, do CC, referindo-se que, com a cessação do contrato (que dê lugar à entrega do locado)⁶², o arrendatário terá direito a ser reembolsado pelas obras que tiverem sido realizadas de forma lícita no prédio, nos termos aplicáveis ao regime das benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa-fé, de acordo com os arts. 1273.º a 1275.º do CC. Esta norma é, no entanto, supletiva, pois salvaguarda-se a possibilidade de tal regime poder ser afastado pelas partes. Não tendo sido afastado supletivamente, o senhorio terá de reembolsar o arrendatário de todas as benfeitorias necessárias, podendo levantar as benfeitorias úteis, contando que esse levantamento não seja em detrimento da coisa, sendo que, se o levantamento não for possível, o senhorio deverá compensar o arrendatário nos termos do regime do enriquecimento sem causa, podendo sempre haver lugar à compensação nos termos do art. 1274.º do CC, por exemplo, pelos danos a suportar pelo inquilino devido a deteriorações do imóvel⁶³. No que diz respeito às benfeitorias voluptuárias, estas poderão ser levantadas caso não haja detrimento da coisa, caso contrário, o arrendatário perderá o direito a reclamar as mesmas.

No entanto, os n.ºs 2 e 3 do art. 29.º do NRAU estipulam alguns desvios a este regime. No caso de o contrato ser denunciado pelo arrendatário pela não aceitação da atualização de renda ao abrigo dos arts. 31.º, n.º 3, d) e 51.º, n.º 3, d), que respeitam, respetivamente, aos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, de acordo com o n.º 2 do art. 29.º, o arrendatário terá sempre direito ao reembolso das benfeitorias das obras que foram realizadas licitamente, ainda que as partes tenham afastado esta possibilidade convencionalmente e/ou as obras não

⁶¹ V. art. 54.º n.º 2, do NRAU.

⁶² Qualquer modo de extinção, mesmo que seja imputável ao arrendatário (GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para Habitação...*, ob. cit., p. 115).

⁶³ GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para Habitação...*, ob. cit., p. 117.

tenham sido autorizadas pelo senhorio. O mesmo sucede, de acordo com o n.º 3 do art. 29.º, nos contratos de arrendamento não habitacionais que forem denunciados pelo senhorio, tendo como motivos a demolição ou a realização de obras de restauro profundo, nos termos do art. 1101.º, b), do CC, ou pela circunstância de não-aceitação do valor da renda proposto pelo arrendatário, nos termos do art. 52.º, conjugado com o art. 33.º, n.º 5, a). Ao contrário do n.º 1, estamos perante normas imperativas.

Conforme refere MENEZES LEITÃO⁶⁴, apesar de se sacrificar a autonomia privada, esta derrogação é compreensível, uma vez que o arrendatário contava tirar proveito destas mesmas benfeitorias, tendo em conta o carácter vinculístico do contrato de arrendamento⁶⁵. A dúvida será saber até onde é que poderá ir essa compensação, designadamente se o senhorio deverá indemnizar o arrendatário por obras sem qualquer benefício pessoal.

§ 6. Extinção do arrendamento por denúncia do senhorio

Neste âmbito, malgrado se poder aplicar as regras do art. 1099.º e seguintes do CC, é necessário atentar às especificidades estipuladas no regime transitório aplicável a esta matéria, constante do art. 28.º, n.º 1, do NRAU, que nos remete para o art. 26.º do mesmo diploma. Uma vez que os contratos vinculísticos eram de duração ilimitada, teremos de aplicar, unicamente, o disposto no n.º 4 do art. 26.º.

Foi com a Lei n.º 31/2012 que o art. 28.º do NRAU foi alterado, dando-se uma nova redação ao presente artigo, que antes remetia, sem mais, para o art. 26.º. A Lei n.º 13/2019 não efetuou qualquer alteração ao corpo do artigo, limitando-se a revogar os números 3 a 5 através do seu art. 12.º, b). As disposições revogadas diziam respeito, *grosso modo*, aos prazos de denúncia dos contratos de arrendamentos não habitacionais, estabelecendo uma antecedência de cinco anos para os casos de denúncia do art. 1101.º, c), do CC. A revogação, na verdade, não tem quaisquer efeitos práticos, uma vez que esta alínea c) do art. 1101.º do CC foi, igualmente, alterada pela Lei n.º 13/2019, elevando-se o prazo de dois para cinco anos, pelo que o prazo de antecedência que era estipulado na versão anterior da norma se

⁶⁴ MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, 9.ª ed., pp. 201 e 202.

⁶⁵ Criticando estas disposições MANTEIGAS MARTINS / CARLOS NABAIS / CARLOS SANTOS FREIRE / JOSÉ M. RAIMUNDO, ob. cit., p. 71.

manteve. De resto, esta alteração ao Código Civil veio repor o prazo que surgia na versão inicial do NRAU, em 2006, e que tinha sido depois alterada pela reforma de 2012, para dois anos.

Nos termos da alínea a) do n.º 4 do art. 26.º do NRAU, deverá continuar a aplicar-se o art. 107.º, n.º 1, a), do RAU. De acordo com este artigo, o direito de denúncia do contrato de arrendamento para habitação não poderá ser exercido se o arrendatário tiver 65 ou mais anos de idade ou, independentemente desta circunstância, se se encontrar na situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, se sofrer de incapacidade total para o trabalho. Porém, nos termos do n.º 5 do art. 26.º do NRAU, esta limitação à denúncia não será aplicável se existir transmissão por morte para filho ou enteado ocorrida após a entrada em vigor do NRAU.

Outra particularidade do regime transitório nesta matéria diz respeito ao montante de indemnização a pagar em caso de denúncia para habitação ou para demolição ou realização de obras de restauração ou restauros profundos. Nos termos da alínea b) do n.º 4 do art. 26.º, a renda deverá ser calculada nos termos das alíneas a) e b), n.º 2, do art. 35.º, do NRAU, alterando-se, assim, o valor de referência, que passa a ter por base o valor anual atualizado de 1/15 do valor do locado, avaliado de acordo com o art. 38.º e ss. do CIMI.

É estabelecida ainda uma limitação à denúncia não motivada⁶⁶ nestes tipos de contratos, que os mantêm vinculísticos. Nos termos do n.º 2 do art. 28.º do NRAU, este tipo de denúncia está excluído, ao contrário do que sucede para os contratos de arrendamentos habitacionais celebrados na vigência do RAU ou não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, onde, nos termos da alínea c) do n.º 4 do art. 26.º, esta possibilidade é apenas excluída se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

Nesta matéria haverá ainda que considerar as normas transitórias previstas no RJOPA, que se aplicam apenas aos contratos de arrendamentos habitacionais⁶⁷, quando se dê a denúncia do contrato para a demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos. Nos termos do art. 25.º, caso o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, malgrado ter direito a ser realojado nos termos estipulados no art. 6.º, existem algumas especificidades presentes no art. 25.º,

⁶⁶ V. art. 1101.º, c), do CC.

⁶⁷ V. art. 23.º do RJOPA.

n.º 2, que deverão ser consideradas, nomeadamente o facto de o arrendatário ter direito à celebração de novo contrato por duração indeterminada, não sendo possível aplicar o regime da denúncia não motivada, presente no art. 1101.º, n.º c), do CC. Adicionalmente, nos termos do n.º 3 do art. 25.º, ao valor da renda a pagar no novo contrato de arrendamento habitacional, deverá ser aplicável a forma de atualização da renda presente nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU, sem prejuízo de o arrendatário provar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, aplicando-se, desta feita, o estipulado no n.º 7 na alínea a) do n.º 9 e no n.º 10 do artigo 36.º do NRAU⁶⁸, já aqui analisado.

Finalmente, o art. 28.º do NRAU deverá ser conjugado com as regras transitórias presentes no art. 13.º, n.º 2, da Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, respeitantes ao regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social. Nos termos dessa disposição, salvo acordo entre as partes, os arrendatários não habitacionais que tenham no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município⁶⁹- nos termos do respetivo regime jurídico -, não podem ser submetidos ao NRAU pelo prazo de cinco anos a contar da entrada em vigor da Lei n.º 42/2017, que se deu no dia 24 de junho de 2017. Caso os contratos de arrendamento já tenham transitado para o NRAU antes da entrada em vigor da Lei n.º 42/2017, de acordo com o art. 13.º, n.º 3, da Lei n.º 42/2017, não poderão os senhorios opor-se à renovação do novo contrato celebrado à luz do NRAU por um período adicional de cinco anos⁷⁰. Fica, porém, a dúvida de como o n.º 2 do art. 13.º se poderá conjugar com o art. 54.º, n.º 1, do NRAU, que estabelece que os contratos não habitacionais nesta circunstância só ficarão submetidos ao NRAU no prazo de 10 anos a contar da receção pelo senhorio da resposta do arrendatário. De forma a não criar um quadro discriminatório, o regime da Lei n.º 42/2017 deverá ser preterido em razão do que é estipulado no art. 54.º, n.º 1, do NRAU.

§ 7. Observações finais: um emergente *neovinculismo*?

Na presente exposição, tivemos oportunidade de verificar o estado atual da transição para o NRAU e atualização das rendas, que, não obstante estarmos perante

⁶⁸ V. art. 25.º, n.º 4, do RJOPA.

⁶⁹ Vide os critérios presentes nos arts. 4.º e 5.º da Lei n.º 42/2017.

⁷⁰ V. art. 13.º, n.º 3, da Lei n.º 42/2017.

um regime transitório, continua a ser alvo de alterações sucessivas. A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, vem manter a contrarreforma existente no regime do arrendamento urbano iniciada com a Lei n.º 79/2014, a pretexto de proteger o desequilíbrio entre os arrendatários e os senhorios. Estaremos perante um reforçar da dimensão vinculística dos contratos de arrendamentos urbano?

Apesar de ter a sua expressão máxima na imperatividade da renovação dos contratos de arrendamento urbano em relação ao senhorio, o termo “vinculismo” tem um significado mais amplo⁷¹. Adotamos, neste domínio, a identificação de vinculismo explanada por MENEZES CORDEIRO⁷², que consubstancia a presença de seis pontos, a saber: i. a não cessação do contrato, mesmo que chegue ao seu termo, por vontade do senhorio; ii. a limitação da resolução do contrato pelo senhorio; iii. a manutenção das rendas antigas, que leva à sua degradação; iv. a burocracia e a judicialização dos despejos e, acrescentaríamos, de todos os procedimentos que visam tutelar a posição do senhorio; v. a transmissibilidade dos contratos em favor dos arrendatários; vi. a limitação da transmissão da propriedade por parte do senhorio.

Tendo em conta o passado recente, diríamos que a Lei n.º 13/2019 é, definitivamente, a ascensão do *neovinculismo*, *id est*, um vinculismo transmutado, ao sabor de medidas legislativas que lesam, de forma grave, a confiança dos senhorios que celebraram contratos de arrendamento tendo em conta pressupostos diferentes.

Esta faceta é tanto visível nas alterações levadas a cabo ao regime transitório para o NRAU, como nas realizadas no Código Civil. No que ao regime transitório diz respeito, onde foram modificados alguns dos seus pressupostos e procedimentos, uma das alterações mais relevantes foi tornar definitivos os contratos de arrendamentos habitacionais com inquilinos idosos, originando exatamente o seu oposto: em vez de assegurar a habitação às pessoas mais idosas e carenciadas, tornou quase impossível que estas, a um custo razoável, logrem celebrar contrato de arrendamento. De facto, como em muitas outras matérias politizadas, o remédio para a suposta segurança do mercado de arrendamento torna-se, de facto, na sua doença. Enquanto isso, o Estado demite-se das suas funções no que à habitação diz respeito, degradando, paulatinamente, o mercado de arrendamento.

⁷¹ Cf. GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para Habitação – Regime Transitório*, Coimbra, Almedina, 2007, p. 18 e ss.

⁷² MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil, XI Contratos em Especial (1.ª parte)*, Coimbra, Almedina, 2018, p. 647.