

Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019

Maria Olinda Garcia ⁽¹⁾

Sumário: 1. Aspetos introdutórios. 2. A figura do “assédio no arrendamento” – Lei n.º 12/2019. 3. Principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019. 3.1. Alterações ao Código Civil. 3.2. Alterações à Lei n.º 6/2006. 3.3. Alterações ao Decreto-Lei n.º 157/2006. 4. Balanço.

¹ Juíza conselheira do STJ; professora da FDUC.

1. Aspetos introdutórios

As Leis n.º 12/2019 e n.º 13/2019, ambas publicadas em 12 de fevereiro de 2019 e entradas em vigor no dia seguinte, introduziram significativas alterações em diversos diplomas que disciplinam matérias respeitantes ao arrendamento urbano.

Âmbito da Lei n.º 12/2019: este diploma alterou a Lei n.º 6/2006², aditando-lhe os artigos 13.º-A (que estabelece a proibição do assédio no arrendamento) e 13.º-B (que prevê a intimação do senhorio para a tomada de determinadas providências).

Âmbito da Lei n.º 13/2019: esta lei alterou o regime do arrendamento urbano previsto no Código Civil, abrangendo 16 artigos deste Código. Assim, são parcialmente alterados 12 artigos (1041.º, 1069.º, 1074.º, 1083.º, 1095.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º, 1101.º, 1103.º, 1104.º, 1110.º), são parcialmente revogados dois artigos (1047.º, n.º 4, e 1106.º, n.º 2) e são aditados também dois artigos (1067.º-A e 1110.º-A).

A Lei n.º 13/2019 introduziu também várias alterações à Lei n.º 6/2006. Modificou parcialmente 5 artigos (10.º, 14.º-A, 35.º, 36.º e 57.º), aditou dois artigos (15.º-T e 15.º-U)³ e revogou parcialmente um artigo (28.º, n.ºs 3 a 5).

O Decreto-Lei n.º 157/2006 (que estabelece o regime jurídico das obras em prédios arrendados)⁴ sofre também uma significativa remodelação, traduzida na alteração de sete artigos (1.º, 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, 15.º e 25.º), no aditamento de oito

² A Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, tinha já sido alterada pelos seguintes diplomas: Lei n.º 31/2012, Lei n.º 79/2014, Lei n.º 42/2017 e Lei n.º 43/2017.

³ Este diploma procedeu também a uma alteração sistemática da Lei n.º 6/2006, tendo inserido na Secção IV uma Secção III [com a epígrafe «Injunção»], constituída pelos artigos 15.º-T e 15.º-U.

⁴ O Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, tinha já sido alterado pelos seguintes diplomas: Decreto-Lei n.º 306/2009, Lei n.º 30/2012, Lei n.º 79/2014, Lei n.º 42/2017 e Lei n.º 43/2017.

artigos (5.º-A, 9.º-B, 10.º-A, 22.º-A, 22.º-B, 22.º-C, 22.º-D e 26.º-A) e na revogação (total ou parcial) de sete artigos (25.º, n.ºs 5 a 12; 26.º e 29.º a 33.º)⁵.

2. A figura do “assédio no arrendamento” – Lei n.º 12/2019

A Lei n.º 12/2019, aditando o artigo 13.º-A à Lei n.º 6/2006, tipificou a figura da proibição de assédio no arrendamento, o que formulou nos seguintes termos:

“É proibido o assédio no arrendamento ou no subarrendamento, entendendo-se como tal qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado.”

Esta norma, que parece, em certa medida, inspirada na proibição de assédio prevista no domínio das relações laborais⁶, vem a ser densificada pelo disposto no n.º do artigo 13.º-B, onde se preveem modos de reação contra comportamentos que possam constituir assédio. Prevê-se neste artigo:

“Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional decorrente dos atos e omissões em que se consubstancie o comportamento previsto no artigo anterior, o arrendatário pode intimar o senhorio a tomar providências ao seu alcance no sentido de:

a) Cessar a produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros atos, praticados por si ou por interposta pessoa, suscetíveis de causar

⁵ A Lei n.º 13/2019 procedeu ainda a modificações do Decreto-Lei n.º 156/2015, sobre o regime do subsídio de renda e determinação do rendimento anual bruto corrigido, alterando sete artigos (1.º, 2.º, 5.º, 7.º, 9.º, 12.º e 32.º) e revogando uma norma (n.º 9 do artigo 4.º). A referida lei introduziu ainda uma pequena modificação no Decreto-Lei n.º 74-A/2017 (sobre o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis destinados a habitação), traduzida na alteração do artigo 25.º, n.º 2, alínea a).

⁶ O artigo 29.º, n.º 2, do Código do Trabalho define assédio nos seguintes termos: “Entende-se por assédio o comportamento indesejado, nomeadamente o baseado em fator de discriminação, praticado aquando do acesso ao emprego ou no próprio emprego, trabalho ou formação profissional, com o objetivo ou o efeito de perturbar ou constranger a pessoa, afetar a sua dignidade, ou de lhe criar um ambiente intimidativo, hostil, degradante, humilhante ou desestabilizador”.

prejuízo para a sua saúde e a das pessoas que com ele residam legitimamente no locado;

b) Corrigir deficiências do locado ou das partes comuns do respetivo edifício que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens;

c) Corrigir outras situações que impeçam a fruição do locado, o acesso ao mesmo ou a serviços essenciais como as ligações às redes de água, eletricidade, gás ou esgotos.”

Da interpretação conjugada destas duas normas extraem-se as seguintes notas caracterizadoras desta figura. O *sujeito ativo* (autor do assédio) pode ser não apenas o locador ou um seu representante, mas também um terceiro “interessado na aquisição ou na comercialização do locado”. O *sujeito passivo* pode ser não apenas o arrendatário ou subarrendatário, mas também qualquer pessoa que com ele resida legitimamente no local arrendado.

Quanto à finalidade do contrato, embora o legislador pareça ter pensado tipicamente na habitação (dado que a letra da lei se refere a pessoas que *residem* no locado), não existem razões para excluir desta previsão normativa os arrendamentos destinados a fins não habitacionais.

Os comportamentos suscetíveis de integrarem o conceito de assédio devem ter como objetivo *provocar a desocupação do local arrendado ou impedir ou prejudicar gravemente o acesso e a fruição desse bem.*

A catalogação dos comportamentos tipicamente destinados a alcançar tais desideratos revela-se ao intérprete numa extensa adjetivação. Aí cabe o comportamento que “*perturbe, constranja ou afete a dignidade*”, bem como o que “*sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo*”. Alguma ilustração de tais tipos de comportamentos encontra-se nas três alíneas do n.º 1 do artigo 13.º-B: produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos; omissão da correção de deficiências do imóvel que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens; impedir o gozo do locado ou o acesso a serviços essenciais como água, eletricidade, gás ou esgotos.

O artigo 13.º-B, nos números 2 a 7, prevê um procedimento de *intimação* de que o arrendatário se pode socorrer tendo em vista a cessação dos comportamentos que constituam assédio. Isto sem prejuízo de tais comportamentos poderem, simultaneamente, gerar responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional.

Importa, todavia, ter presente que o arrendatário sempre poderá socorrer-se dos meios de *tutela possessória* que lhe são facultados pelo artigo 1037.º, n.º 2, do Código Civil contra atos do locador ou de terceiro que afetem o gozo do imóvel.

Por outro lado, cabe-lhe também o direito de lançar mão dos mecanismos de defesa da *tutela geral da personalidade*, nos termos do artigo 70.º do Código Civil e do processo especial de tutela da personalidade regulado nos artigos 878.º e seguintes do Código de Processo Civil.

Voltando ao *supra* referido procedimento de intimação, cabe ainda notar que se trata de um procedimento que se inicia através de carta registada com aviso de receção (artigo 9.º da Lei n.º 6/2006), na qual o arrendatário expõe os fundamentos em que se baseia, e requer a ação ou omissão que pretende que seja praticada pelo locador⁷. O locador tem o ónus de responder ao arrendatário, no prazo de 30 dias (também através de carta registada com aviso de receção), demonstrando que adotou as medidas requeridas pelo arrendatário ou que existem razões legítimas para a não adoção das medidas requeridas.

Na ausência de resposta do locador, ou na ausência de efetiva alteração de comportamentos, o arrendatário passa a ter o direito de requerer uma *injunção* contra o senhorio (que pode ser extensiva ao seu representante, quando seja esse o caso) ou contra o terceiro interessado na aquisição ou comercialização do imóvel (referido no artigo 13.º-A), destinada a corrigir a situação de assédio exposta na carta de intimação.

⁷ Se a carta não for recebida, parece que terão aplicação as regras previstas no artigo 10.º da Lei n.º 6/2006.

Esta injunção é tramitada através do Sistema de Injunções em Matéria de Arrendamento (SIMA)⁸, previsto no artigo 15.º-U da Lei n.º 6/2006, com base no disposto nas alíneas c), d) ou e) do n.º 1 do artigo 15.º-T.

A par do pedido de injunção, cabe ainda ao arrendatário o direito de exigir ao locador uma *sanção pecuniária*, no valor de 20€ por dia, a partir do final do prazo de 30 dias, previsto no n.º 4 do artigo 13.º-B ou, apesar de ter havido resposta, enquanto a situação se mantiver injustificadamente por corrigir. O valor desta sanção é elevado em 50% (passando para 30€), caso o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade igual ou superior a 60% (n.º 6 do artigo 13.º-B).

O valor da sanção passa a ser de 50€ diários quando seja decretada a injunção prevista nas alíneas c), d) ou e) do n.º 1 do artigo 15.º-T. Valor este que será aumentado em 50% (passando para 75€) quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade igual ou superior a 60% (artigo 15.º-T, n.º 4).

O arrendatário pode deduzir o valor da sanção pecuniária no pagamento das rendas mensais vincendas, a partir da data em que é decretada a injunção, até que o cumprimento da injunção seja demonstrado pelo senhorio, através de carta registada com aviso de receção. Se os atos suscetíveis de integrarem um comportamento de assédio forem praticados por um terceiro interessado na aquisição ou comercialização do imóvel (dado não se tratar de um representante do locador), não poderá o arrendatário, em princípio, deixar de pagar as rendas.

O n.º 3 do artigo 13.º-B prevê a possibilidade de o arrendatário requerer à câmara municipal competente a realização de uma vistoria ao local arrendado para verificação das situações previstas no n.º 1 (ruído, atos suscetíveis de causar prejuízo à saúde, deficiência do imóvel suscetível de causar risco grave para a saúde ou segurança, circunstâncias que impeçam o acesso a serviços essenciais ou afetem o gozo do imóvel). Tal vistoria tem carácter urgente, devendo ser realizada no prazo

⁸ O SIMA vai ser regulamentado por diploma próprio (como prevê o artigo 15.º-T, n.º 5), no prazo de 180 dias a contar da publicação da Lei n.º 12/2019 (artigo 15.º desta lei).

de 20 dias e o correspondente auto ser emitido no prazo de 10 dias após a vistoria. O arrendatário deve juntar este auto ao pedido de injunção que vier a requerer ao SIMA, nos termos do artigo 15.º-T, n.º 1, alíneas c), d) e e).

O regime da “sanção pecuniária” que foi criada pela alínea b) do n.º 5 do artigo 13.º-B não é isento de dificuldades interpretativas. Não se trata de uma sanção decretada judicialmente, mas sim de uma sanção que surge no âmbito de um procedimento extrajudicial. Por outro lado (e ainda sem estar regulamentado o SIMA), não parece que se trate de uma sanção a ser “decretada” pelo Sistema de Injunções em Matéria de Arrendamento (se é que este sistema poderia ter tal competência).

Também não se trata de uma sanção pecuniária de natureza contratual, resultante de convenção das partes. Parece, antes, que se está na presença de uma sanção de natureza legal, acionável por vontade unilateral do arrendatário, tendo em vista obrigar o senhorio a responder à carta de intimação dentro do prazo de 30 dias, informando o arrendatário de que a medida requerida já foi tomada ou de que não lhe é justificadamente possível adotar tal medida.

Dúvida que se suscita face ao teor do n.º 4 do artigo 13.º-B é a de saber quais as consequências da ausência de resposta do senhorio, apesar de a situação reclamada ter sido corrigida e, conseqüentemente, ter desaparecido a situação de assédio.

Outra dúvida é a de saber se o arrendatário pode deixar de pagar rendas, compensando o valor da sanção pecuniária, a partir da data em que é decretada a injunção, nos termos do artigo 15.º-T, n.º 3, em caso de o cumprimento da injunção não depender apenas de ato de sua vontade (dependendo, por exemplo, de ato de terceiro).

3. Principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019

3.1. Alterações ao Código Civil

As alterações que a Lei n.º 13/2019 introduziu no Código Civil localizam-se nas Disposições Gerais sobre o arrendamento de prédios urbanos, nas Disposições Especiais sobre arrendamento para habitação e nas Disposições Especiais sobre arrendamentos para fins não habitacionais.

No que respeita à aplicação da lei no tempo, tais alterações aplicam-se não só aos contratos futuros, mas também aos contratos em curso, como decorre da regra geral do artigo 12.º, n.º 2, do Código Civil. Acresce que o legislador esclareceu expressamente que algumas alterações têm aplicação mesmo a situações constituídas antes da entrada em vigor da presente lei (artigo 14.º). Assim acontece quanto à forma do contrato, prevista no n.º 2 do artigo 1096.º, e quanto ao disposto no artigo 1041.º (como *infra* explicitaremos).

3.1.1. As alterações inseridas na matéria respeitante às **Disposições Gerais** encontram-se nos artigos 1041.º, 1069.º, 1074.º e 1083.º e, ainda, no aditamento do artigo 1067.º-A.

Quanto ao artigo 1041.º, há a registar a redução da indemnização por mora no pagamento da renda, de 50% para 20%. Por outro lado, caso exista fiança, esta norma vem estabelecer a obrigação de o locador notificar o fiador, no prazo de 90 dias, dando-lhe conhecimento da existência da mora e das quantias em dívida, para assim poder acionar esse devedor subsidiário.

No artigo 1069.º, foi acrescentado o n.º 2 (tendo o anterior corpo do artigo passado a ser o seu n.º 1). Esta norma, ao admitir a prova do contrato de arrendamento por qualquer meio, revela que a forma do contrato tem agora natureza inequivocamente *ad probationem*. Os arrendatários que celebraram contratos verbais, mas que demonstrem (por exemplo, através de transferência bancária) que já pagam rendas há mais de seis meses (ainda que sem recibo de quitação) podem fazer valer o contrato (desde que a falta de redução a escrito não lhe seja imputável).

No artigo 1074.º, é dada nova redação ao n.º 3 e é eliminado o n.º 4. Assim, a autorização legal para a realização de obras compreende não apenas as obras urgentes, previstas no artigo 1036.º do Código Civil, mas passa a compreender também as demais obras referidas no artigo 22.º-A do Decreto-Lei n.º 157/2006 (regime jurídico das obras em prédios arrendados). A possibilidade de compensação do valor das obras com o montante das rendas vincendas (que anteriormente se encontrava prevista no n.º 4 do artigo 1074.º) é agora prevista no artigo 11.º-D da Lei n.º 6/2006. Em alternativa, o arrendatário pode lançar mão da injunção para pagamento de quantia certa, prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 15.º-T.

No artigo 1083.º, é acrescentado o n.º 6, impondo ao locador que pretenda resolver o contrato com fundamento no n.º 4 desse artigo a obrigação de avisar o arrendatário, após o terceiro mês de pagamentos com atraso, de que pretende resolver o contrato, caso o incumprimento venha a preencher os requisitos previstos no n.º 4.

O aditado artigo 1067.º-A vem estabelecer a “*não discriminação no acesso ao arrendamento*”, a qual se estende ao próprio conteúdo do anúncio ou publicidade da oferta de arrendamento. É, assim, proibida a discriminação no acesso ao arrendamento em razão de sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência.

Esta norma não é, todavia, inovadora pois repete, em grande medida, normas que já existem na ordem jurídica sobre proibição de discriminação, nas quais se refere expressamente o contrato de arrendamento.

A Lei n.º 93/2017, que estabelece “o regime jurídico da prevenção, da proibição e do combate à discriminação, em razão da origem racial e étnica, cor, nacionalidade, ascendência e território de origem”, já proíbe a discriminação e, no artigo 4.º, n.º 1, alínea c), considera discriminatória: “*A recusa ou condicionamento de venda, arrendamento ou subarrendamento de imóveis*”.

Por outro lado, também a Lei n.º 14/2008, que proíbe e sanciona a discriminação em função do sexo no acesso a bens e serviços e seu fornecimento, considera discriminatória, no artigo 4.º, n.º 2 alínea c): “A *recusa ou o condicionamento de compra, arrendamento ou subarrendamento de imóveis*”.

Dado que o 1067.º-A do Código Civil não prevê sanções específicas para a discriminação no arrendamento, as sanções aplicáveis continuarão a ser as que já se encontravam previstas nas referidas leis.

3.1.2. As alterações em matéria de Disposições Especiais sobre **arrendamentos para habitação** respeitam aos artigos 1095.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º, 1101.º, 1103.º e à repriminção do artigo 1104.º (que havia desaparecido com a Lei n.º 31/2012).

Uma breve leitura das alterações introduzidas nestas normas permite facilmente concluir que o legislador teve como propósito a proteção da estabilidade do arrendamento habitacional, limitando os direitos extintivos do locador e limitando a liberdade das partes para modelarem o conteúdo do contrato.

Quanto à duração e renovação dos arrendamentos a prazo, conclui-se da leitura conjugada dos artigos 1095.º, 1096.º e 1097.º que o legislador volta a distinguir (como existia antes da Lei n.º 31/2012) os arrendamentos para habitação não permanente (p. ex., alojamento de estudantes ou casas de férias) dos arrendamentos ditos “normais” ou para habitação tendencialmente permanente.

Os arrendamentos para habitação não permanente não estão sujeitos a qualquer prazo mínimo e, em princípio, caducam no final do prazo convencionado. Só não caducam se as partes convencionarem a sua renovação. O prazo de tal renovação também não é condicionado por qualquer limite legal (mínimo ou máximo), dependendo a vontade das partes da natureza temporária ou precária da específica finalidade habitacional que serve (artigos 1095.º, n.º 3, e 1096.º, n.º 2).

Nos arrendamentos para habitação tendencialmente duradoura, a liberdade dos contratantes para modelarem o conteúdo do contrato sofre significativas limitações com as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019.

Passa a existir um prazo mínimo de um ano (artigo 1095.º, n.º 2). Trata-se de uma norma imperativa que não admite convenção em contrário, pois se as partes convencionarem duração inferior, o prazo considera-se automaticamente amplidão para um ano⁹.

Quanto à renovação do contrato, a nova redação do artigo 1096.º suscita alguma dificuldade interpretativa, nomeadamente quanto ao alcance da possibilidade de “estipulação em contrário” aí prevista. Por um lado, pode questionar-se se tal convenção poderá excluir a possibilidade de renovação do contrato ou apenas estabelecer um diferente prazo de renovação.

Parece-nos que (na sequência do que já se verificava anteriormente) as partes poderão convencionar que o contrato não se renova no final do prazo inicial (o qual tem de ser de, pelo menos, um ano). O contrato caducará, assim, verificado esse termo.

Mais delicada é a questão de saber se as partes podem estipular um prazo de renovação inferior a 3 anos (hipótese em que o prazo legal de 3 anos teria natureza supletiva). Atendendo ao segmento literal que diz que o contrato se renova “por períodos sucessivos de igual duração”, pareceria poder concluir-se que, se o período inicial pode ser de 1 ou de 2 anos, as partes também teriam liberdade para convencionar igual prazo de renovação. Todavia, ao estabelecer o prazo de 3 anos para a renovação, caso o prazo de renovação seja 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.

⁹ A estipulação de prazos contratuais mais longos poderá, eventualmente, ser estimulada pelas vantagens fiscais que a Lei n.º 3/2019, dando nova redação ao artigo 72.º do Código do IRS, veio conferir aos senhorios que celebrem contratos de maior duração.

Conjugando esta disposição com o teor do artigo 1097.º, n.º 3, que impede que a oposição à renovação, por iniciativa do senhorio, opere antes de decorrerem 3 anos de duração do contrato, fica-se com a ideia de que o legislador pretende que o contrato tenha, efetivamente, uma vigência mínima de 3 anos (se for essa a vontade do arrendatário). Assim, o contrato só não terá duração mínima de 3 anos se o arrendatário se opuser à renovação do contrato no final do primeiro ou do segundo ano de vigência. No final destes períodos (tratando-se de contrato celebrado por 1 ano), o senhorio não terá direito de oposição à renovação. Tal direito extintivo cabe, assim, exclusivamente ao arrendatário antes de o contrato atingir 3 anos de vigência.

Se as partes não convencionarem a exclusão da renovação, o senhorio só poderá impedir que o contrato tenha uma duração inferior a 3 anos na hipótese que agora é criada pelo n.º 4 do artigo 1097.º, ou seja, em casos de necessidade da habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em primeiro grau. Trata-se de um tipo de solução que, até agora, só vigorava no domínio dos arrendamentos de duração indeterminada, a qual depende do preenchimento dos requisitos do artigo 1102.º e exige o cumprimento dos deveres impostos pelo artigo 1103.º, n.ºs 1, 5 e 9.

Por outro lado, quanto ao direito do locador para se opor à renovação do contrato, importa ainda interpretar conjugadamente o artigo 1097.º, n.º 3, com o artigo 1096.º, n.º 1. Assim, 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.

Quanto ao artigo 1098.º, respeitante à oposição à renovação e denúncia pelo arrendatário do contrato celebrado a prazo, é alterada a parte final do n.º 6, introduzindo-se uma exceção às consequências previstas na primeira parte desse número. Assim, o arrendatário que proceda à extinção antecipada do contrato (denúncia) não fica obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao pré-aviso em falta, quando necessite de encontrar outro local para viver, em caso de

desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte de pessoa que com ele vivesse em economia comum, há mais de um ano, entendendo-se este conceito em sentido amplo, enquanto sinónimo de qualquer pessoa que integre o seu agregado familiar (e não apenas no sentido restrito resultante da Lei n.º 6/2001). Na hipótese de morte do arrendatário, o beneficiário da transmissão do arrendamento também terá direito de proceder à extinção antecipada do contrato, sem se sujeitar à penalização prevista na primeira parte do n.º 6 do artigo 1098.º.

Em matéria de arrendamentos de duração indeterminada, são introduzidas alterações nos artigos 1101.º, 1103.º e 1104.º.

A denominada denúncia livre, por iniciativa do locador, prevista na alínea c) do artigo 1101.º, passa a exigir um prazo de pré-aviso de 5 anos (como existia antes da Lei n.º 31/2012), sendo, conseqüentemente, ripristinado o artigo 1104.º (que havia sido eliminado pela Lei n.º 31/2012). Esta norma impõe ao locador a obrigação de confirmar a denúncia com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente ao final daquele período de 5 anos.

No que respeita à denúncia para realização de obras de remodelação ou restauro profundos no local arrendado, a alínea b) do artigo 1101.º exige agora (para além de a realização da obra obrigar à desocupação do locado) que da obra a realizar “*não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento*”¹⁰.

Esta hipótese de denúncia do contrato torna-se agora de mais difícil concretização, pois não basta que a realização da obra não seja compatível com a permanência do arrendatário no local, é também necessário que, depois da respetiva realização, não seja possível a manutenção do arrendamento. Se das obras realizadas resultarem locais habitáveis, ainda que tipologicamente diferentes do anterior locado, parece que, funcionalmente, é possível a manutenção do arrendamento. Numa perspetiva teórica, só não será possível a manutenção do

¹⁰ Esta norma é reproduzida pelo aditado artigo 5.º-A, n.º 2.

arrendamento se os locais resultantes da obra não apresentarem aptidão para serem licenciados para habitação (serem, por exemplo, locais destinados a comércio). A ser este o objetivo do legislador, poderá concluir-se que a denúncia para realização de obras passará a ser bastante mais limitada do que era antes da Lei n.º 13/2019.

Uma alteração de significativo relevo prático é ainda a que resulta da eliminação do n.º 2 do artigo 1106.^o.¹¹ Nestes termos, a residência por tempo inferior a um ano, no local arrendado, deixa de ser um obstáculo à transmissão do contrato para as pessoas referidas nas alíneas b) e c) do n.º 1 desse artigo, ou seja, pessoa que vivia com o arrendatário em união de facto ou pessoas que viviam em economia comum. O tempo de convivência, relevante para a existência da união de facto ou da economia comum, pode, assim, ter-se desenvolvido no local onde viviam antes de terem mudado para o novo local arrendado.

3.1.3. As alterações compreendidas nas Disposições Especiais sobre **arrendamentos para fins não habitacionais**, apesar de se confinarem apenas a duas normas, o artigo 1110.^o e o aditado artigo 1110.^o-A, apresentam, porém, um significativo alcance, traduzindo uma mudança de paradigma legislativo.

O anterior regime dos arrendamentos para fins não habitacionais era, em grande medida, modelado pela liberdade das partes, existindo um reduzido número de normas imperativas.

Com as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, a liberdade das partes para estipularem a duração do contrato é significativamente restringida. Estes contratos passam agora a ter uma duração mínima de 5 anos, quando o arrendatário assim o pretenda, como se conclui do disposto no artigo 1110.^o, n.º 4. Por outro lado, caso as partes não convencionem a exclusão da renovação do contrato (decorridos que sejam os 5 anos iniciais), este renova-se

¹¹ Era o seguinte o teor da norma revogada: “2 – Nos casos previstos nas alíneas b) e c) do número anterior, a transmissão da posição de arrendatário depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir no locado há mais de um ano”.

automaticamente, por períodos mínimos de 5 anos, ainda que as partes tenham estipulado um prazo de renovação inferior, como decorre do n.º 3 do artigo 1110.º.

A parte final do artigo 1110.º, n.º 3, ao remeter para o n.º 2 do artigo 1096.º, o qual consagra a regra (supletiva) da não renovação automática dos contratos previstos no n.º 3 do artigo 1095.º, permite-nos concluir que a tipologia de contratos aí previstos também pode abranger arrendamentos para fins não habitacionais, os quais serão, assim, arrendamentos “para fins especiais transitórios”. Tais arrendamentos ficarão, portanto, fora do domínio imperativo das normas que impõem prazos mínimos de duração e de renovação do contrato. A sua duração será aquela que as partes estipularem, mas do contrato deve constar a explicitação da transitoriedade do fim, que justifica a sua não sujeição ao regime regra dos arrendamentos para fins não habitacionais.

O artigo 1110.º-A vem restringir significativamente a liberdade contratual das partes para definirem a duração do contrato.

Trata-se de uma norma que suscita sérias dificuldades interpretativas.

Desde logo, o seu título [*“Disposições especiais relativas à denúncia e oposição da renovação pelo senhorio”*] parece dizer mais do que aquilo que resulta do teor dos seus números, pois, apesar desse título se referir à “oposição da renovação”, no seu conteúdo não se prevê expressamente nenhuma hipótese de oposição, mas apenas de denúncia (que é o modo de extinção próprio dos contratos de duração indeterminada).

Prevê-se no n.º 1 deste artigo que o senhorio apenas pode denunciar o contrato nas hipóteses previstas nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º, ou seja, deixa de ser possível denunciar um contrato de arrendamento para fim não habitacional com base na necessidade do imóvel para habitação do senhorio ou de um filho (hipótese prevista na alínea a) do artigo 1101.º). A denúncia pode, assim, ser motivada pela necessidade de demolição do prédio ou realização de obras de restauro profundo (nos termos regulados no artigo 1103.º do Código Civil) ou tratar-se de uma denúncia livre, mediante comunicação ao arrendatário, com 5 anos de antecedência, seguida da confirmação prevista no reprimado artigo 1104.º.

O regime do direito de denúncia, assim traçado, pode, todavia, sofrer sérias limitações ao nível do caso concreto, dadas as consequências indemnizatórias previstas no n.º 2 do artigo 1110.º. A obrigação de indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento, pelos prejuízos que comprovadamente resultem da cessação do contrato de arrendamento parece ter um objeto absolutamente indefinido, pois muitas vezes o senhorio não saberá sequer quantos trabalhadores tem o estabelecimento (dado que a lei não obriga o arrendatário a comunicar tal facto ao senhorio).

Por outro lado, a norma é também de difícil compreensão no que respeita à causalidade. Saber quais os danos que não se teriam produzido se o contrato de arrendamento não tivesse sido denunciado será quase um exercício de adivinhação. A solução legal parece pressupor que a extinção do contrato de arrendamento leva, necessariamente, ao encerramento do estabelecimento e ao despedimento dos trabalhadores por extinção dos respetivos postos de trabalho. Mas não terá, forçosamente, de ser assim. Haverá, certamente, alguns estabelecimentos que facilmente serão mudados para outro local, sem que daí resulte o despedimento de trabalhadores.

Parece que a maior ou menor extensão dos danos decorrentes da cessação do contrato dependerá de fatores que apenas o arrendatário pode controlar. E se, depois de receber a indemnização, o ex-arrendatário reabrir o estabelecimento noutra localidade, recuperando a clientela e readmitindo os trabalhadores, terá de devolver alguma parte da indemnização ao locador?

Trata-se de uma norma que pela amplitude e incerteza das consequências que produz restringirá seriamente o direito de denúncia do locador. Se a solução favorece a estabilidade dos arrendamentos vigentes, ela é, porém, potencialmente inibidora da celebração de futuros contratos de arrendamento para fins não habitacionais.

3.2. Alterações à Lei n.º 6/2006

As alterações à Lei n.º 6/2006 registam-se em dois tipos de matérias. Por um lado, em matéria de natureza processual ou procedimental (artigos 10.º, 14.º-A e o aditamento dos artigos 15.º-T e 15.º-U), por outro lado, respeitando apenas a arrendamentos antigos ou de regime transitório, ou seja, celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 (artigos 35.º, 36.º, 57.º, revogação dos números 3 a 5 do artigo 28.º e as disposições transitórias do artigo 14.º, n.ºs 3 a 5, da Lei n.º 13/2019)¹².

3.2.1. Alterações de natureza processual ou procedimental

Nesta matéria, tem significativa importância prática a alteração ao n.º 4 do artigo 10.º, que passa a abranger também, para efeitos de presunção de notificação, a hipótese de as cartas serem devolvidas por não terem sido levantadas no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.

No artigo 14.º-A é acrescentado o n.º 2 (passando o anterior corpo do artigo a ser o seu n.º 1). É criado um novo título executivo, destinado a execução para pagamento de quantia certa, respeitante ao valor que o arrendatário despendeu na realização de obras em substituição do senhorio, nos termos do artigo 22.º-C do Decreto-Lei n.º 157/2006 (respeitando tanto a obras determinadas administrativamente, como a obras urgentes previstas no artigo 1036.º do Código Civil)¹³.

Neste tipo de alterações, regista-se ainda o surgimento dos 15.º-T e 15.º-U. Estas duas normas (que passam a constituir a Subsecção III da Secção IV da Lei n.º 6/2006) foram já *supra* referidas a propósito da Lei n.º 12/2019, pois o Serviço de

¹² Em matéria de comunicações entre as partes deve ainda ser tida em conta a disposição transitória prevista no n.º 5 do artigo 14.º da Lei n.º 13/2019, com o seguinte conteúdo: “As comunicações do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento **enviadas durante a vigência da Lei n.º 30/2018**, de 14 de junho, aos arrendatários por ela abrangidos, que não tenham como fundamento o previsto na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, com a redação dada pela presente lei, **não produzem quaisquer efeitos**”.

¹³ Deve notar-se que para a cobrança desse valor, o arrendatário pode (em alternativa) requerer uma injunção, que correrá nos termos do SIMA, como se prevê no artigo 15.º-T, n.º 1, alínea b), da Lei n.º 6/2006.

Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA) fornece meios que servem os propósitos dessa lei [alíneas c), d) e e) do n.º 1 do artigo 15.º-T]. Este serviço de injunção pode ainda ser usado pelo arrendatário tendo em vista o reembolso de quantias que despendeu com a realização de obras, quer ordenadas administrativamente, quer as realizadas nos termos do artigo 1036.º do Código Civil.

3.2.2. Alterações ao regime transitório

Neste domínio, deve assinalar-se, desde logo, uma alteração aplicável a todos os arrendamentos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006. Trata-se da modificação do **artigo 57.º**, traduzida no aditamento da alínea f) do n.º 1, criando uma nova categoria de beneficiários da transmissão do contrato de arrendamento, por morte do arrendatário. Assim, os filhos ou enteados do arrendatário que tenham idade igual ou superior a 65 anos e que vivam com o arrendatário há mais de 5 anos passam a ter direito à transmissão por morte, desde que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do agregado familiar seja inferior a 5 Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA).

Até agora, os filhos ou enteados de idade igual ou superior a 26 anos só tinham direito à transmissão do arrendamento por morte do arrendatário caso fossem portadores de grau de deficiência igual ou superior a 60%. Com o presente alargamento, ficam apenas excluídos da transmissão os filhos ou enteados com idade compreendida entre 26 e 64 anos (que não tenham deficiência com grau igual ou superior a 60%).

No artigo **35.º**, aplicável aos arrendamentos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU (de 1990), regista-se apenas uma alteração traduzida no aditamento da alínea d) do n.º 2, que passa a permitir ao arrendatário requerer a reavaliação do local arrendado, nos termos do CIMI, no âmbito do procedimento destinado à determinação do valor da renda que deve vigorar no período dos 8 anos a que se refere o n.º 1 desse artigo, quando o RABC do agregado familiar do arrendatário seja inferior a 5 RMNA.

O artigo 36.º, dada a sua inserção sistemática¹⁴, aplica-se apenas a arrendamentos habitacionais iniciados antes do RAU (de 1990). As duas principais alterações a este artigo encontram-se no n.º 1 e no n.º 10.

O n.º 1, na sua alínea b), amplia o âmbito dos sujeitos em relação aos quais os fatores idade e incapacidade passam a ter relevo. Assim, ter idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade igual ou superior a 60% são fatores que relevam não apenas quando respeitem ao arrendatário (como antes acontecia), mas também quando respeitem ao seu cônjuge, unido de facto ou parente no 1.º grau da linha reta (filhos ou pais do arrendatário), desde que residam no local arrendado há mais de 5 anos quando se inicia o processo de transição para o novo regime¹⁵.

O n.º 10 é uma norma que suscita significativas dificuldades interpretativas¹⁶. Prevê-se, nesta disposição, a hipótese de o contrato transitar para o novo regime “*sem que tenha sido exercido o direito à aplicação dos números 1 ou 7 do presente artigo*”, ou seja, sem que o arrendatário tenha invocado idade igual ou superior a 65 anos ou grau de deficiência igual ou superior a 60%, e sem que tivesse sido invocado que o RABC do agregado familiar era inferior a 5 RMNA. O contrato assim transitado é um contrato a prazo certo, mas o senhorio não pode opor-se livremente à sua renovação se, na data da transição, o arrendatário já tiver idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%.

Até este ponto o alcance da norma é compreensível. Todavia, a compreensão dos demais requisitos legais não é tarefa fácil. Exige-se que, além da referida idade ou grau de deficiência, o arrendatário comprove que reside no local

¹⁴ Na Secção II do Capítulo III da Lei n.º 6/2006, que respeita aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/1995.

¹⁵ Processo que se inicia nos termos do artigo 30.º da Lei n.º 6/2006.

¹⁶ Dispõe o n.º 10 do artigo 36.º: “*Em caso de transição de contrato para o NRAU nos termos do artigo 30.º e seguintes, sem que tenha sido exercido o direito à aplicação do disposto nos n.ºs 1 ou 7 do presente artigo, se o arrendatário residir há mais de 15 anos no locado e o demonstrar mediante atestado emitido pela junta de freguesia da sua área de residência, 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 apenas pode opor-se à renovação do contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aplicando-se com as devidas adaptações os requisitos estabelecidos no artigo 1102.º do mesmo código*”.

arrendado há mais de 15 anos. Ora, se o contrato foi necessariamente celebrado antes da entrada em vigor do RAU (de 1990), pela natureza das coisas, o arrendatário residirá, obviamente, no local arrendado há mais de 15 anos. Este requisito temporal só terá sentido se o contrato se transmitiu por morte do arrendatário (nos termos do artigo 57.º da Lei n.º 6/2006) e em relação ao tempo de residência do beneficiário da transmissão.

Por outro lado, a exigência de o tempo de residência ter de ser provado mediante atestado emitido pela junta de freguesia (requisito que não surge noutras hipóteses) também se afigura algo estranho, dado exigir-se ao arrendatário que prove, por esse meio, um facto que será, em princípio, do pleno conhecimento do senhorio (que recebe as rendas, lhe passa recibo, inspeciona o local arrendado).

Mais difícil de compreender ainda é a ressalva que a lei introduz na limitação do direito de o senhorio se opor a renovação do contrato. O senhorio terá o direito de extinguir o contrato, opondo-se à sua renovação, *“com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aplicando-se com as devidas adaptações os requisitos estabelecidos no artigo 1102.º do mesmo código”*.

Parece-nos existir algo de incongruente neste segmento literal, ou até um lapso de escrita a exigir uma retificação. A alínea b) do artigo 1101.º refere-se à denúncia para realização de obras; logo, não faz sentido exigir os requisitos previstos no artigo 1102.º do Código Civil, mas sim os previstos no artigo 1103.º (e no Decreto-Lei n.º 157/2006). Para que a referência ao artigo 1102.º seja compreensível, a alínea em causa não deveria ser a b), mas sim a alínea a), ou seja, a que prevê a necessidade de habitação do senhorio ou de um filho como fundamento para extinguir o contrato.

O n.º 10 do artigo 36.º tem de ser conjugado com o n.º 4 do artigo 14.º da Lei n.º 13/2019¹⁷, pois esta disposição transitória determina que aquele n.º 10 só entra em vigor no dia 1 de abril de 2019 (já que a Lei n.º 30/2018 vigora até 31 de março de

¹⁷ É a seguinte a redação do n.º 4 do artigo 14.º: *“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, 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”*.

2019). Todavia, nem todos os arrendamentos de duração indeterminada que eram protegidos pelo regime transitório da Lei n.º 30/2018 (com base no facto de residirem no local há mais de 15 anos) passarão a ser protegidos pelo n.º 10 do artigo 36.º (dado que o artigo 36.º só se aplica a arrendamentos anteriores ao RAU)¹⁸.

Por outro lado, a hipótese de o senhorio proceder à denúncia destes contratos também não coincide com a que era prevista na Lei n.º 30/2018, pois se aqui o senhorio podia denunciar o contrato com base em necessidade de habitação, nos termos da alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil (como estabelecia o artigo 3.º da Lei n.º 30/2018), na hipótese do n.º 10 do artigo 36.º a denúncia só é admissível com base na alínea b) do artigo 1101.º, ou seja, para realização de obras (a não ser que, como *supra* referido, se verifique algum lapso do legislador).

O n.º 3 do artigo 14.º da Lei n.º 13/2019 (embora seja uma norma de natureza transitória) introduz uma alteração ao **artigo 26.º** da Lei n.º 6/2006 (o qual se aplica a arrendamentos habitacionais celebrados na vigência do RAU e a arrendamentos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95)¹⁹. Esta disposição respeita, porém, apenas a arrendamentos habitacionais celebrados na modalidade temporal de “duração limitada” (contratos a prazo). Assim, o arrendatário que já vive no local arrendado há mais de 20 anos, na data da entrada em vigor da presente lei (contratos anteriores a 13 de fevereiro de 1999) e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade superior a 60%, fica protegido face à possibilidade de o locador se opor à renovação do contrato. Tal

¹⁸ Por exemplo, um contrato de arrendamento de duração indeterminada, celebrado em 2000, esteve protegido durante a vigência da Lei n.º 30/2018 (porque o arrendatário, de 65 anos ou mais ou com deficiência de pelo menos 60%, vivia no local arrendado há mais de 15 anos), mas deixará de estar depois de 1 de abril de 2019 (ainda que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%), por ser um contrato que não cabe no âmbito de aplicação do n.º 10 do artigo 36.º.

¹⁹ É o seguinte o teor do n.º 3 do artigo 14: “Nos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada previstos no n.º 1 do artigo 26.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha 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 alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais”.

oposição passa a ser possível apenas na hipótese da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, ou seja, em caso de extinção para a realização de obras.

Supomos que com esta disposição transitória o legislador terá pretendido manter a proteção (ou parte dela) que havia sido conferida pela Lei n.º 30/2018, a qual se aplicava tanto aos arrendamentos a prazo como aos arrendamentos de duração indeterminada. Deve notar-se, porém, que enquanto a Lei n.º 30/2018 exigia que a residência tivesse uma duração de 15 anos no local arrendado, em 2018, a nova solução (emergente da disposição transitória) exige que a residência tenha uma duração de 20 anos, em 2019.

Conclui-se, assim, que os contratos a prazo celebrados há mais de 20 anos, na vigência do RAU, passaram a ter uma proteção maior do que aquela que é conferida aos arrendamentos de duração indeterminada celebrados também na vigência do RAU porque (como já referimos) não cabem no âmbito de aplicação do n.º 10 do artigo 36.º e não existe norma transitória equivalente ao n.º 3 do artigo 14.º da Lei n.º 13/2019 que lhes seja aplicável.

3.2.3. Normas revogadas

O artigo 12.º, alínea b), da Lei n.º 13/2019 revoga os n.ºs 3 a 5 do artigo 28.º da Lei n.º 6/2006²⁰. Para se perceber o cabal alcance desta revogação, importa ter presente que o artigo 28.º só se aplica aos arrendamentos mais antigos, ou seja, arrendamentos habitacionais anteriores ao RAU e não habitacionais anteriores ao

²⁰ Era o seguinte o teor das normas agora revogadas:

“3 – Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, a antecedência a que se refere a alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil é elevada para cinco anos quando:

a) Ocorra trespasse, locação do estabelecimento ou cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal;

b) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50%

4 – O disposto no n.º 3 apenas é aplicável quando as situações referidas nas respetivas alíneas a) e b) ocorram após a entrada em vigor da presente lei.

5 – Se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, a invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos”.

Decreto-Lei n.º 257/95. E importa também ter presente que o n.º 2 do artigo 28.º (que se mantém em vigor) veda ao locador a livre denúncia do contrato, prevista na alínea c) do artigo 1101.º.

Neste quadro, face à revogação do n.º 3 do artigo 28.º, parece pode concluir-se que o trespasse, locação de estabelecimento, cessão da posição do profissional liberal ou cedência de mais de 50% das quotas da sociedade arrendatária deixa de ter qualquer influência no regime de um arrendamento antigo, relativamente ao qual o senhorio nunca promoveu a passagem ao novo regime (nos termos dos artigos 50.º e seguintes).

3.3. Alterações ao Decreto-Lei n.º 157/2006

São revogados os números 5 a 12 do artigo 25.²²¹ e é revogado o artigo 26.º (os quais respeitavam à realização de obras por iniciativa do senhorio nos contratos antigos)²². São ainda revogados os artigos 29.º a 33.º (que respeitavam à realização de obras por iniciativa do arrendatário)²³.

No que respeita ao regime geral da realização de obras por iniciativa do senhorio, é alterado o artigo 4.º, n.º 1, alínea b), subalínea ii), que introduz um novo critério de cálculo para o custo da obra a realizar, o qual deixa de respeitar ao valor patrimonial do locado, e passa agora a corresponder a “*pelo menos, a 25% do valor aplicável ao locado em função da sua localização e área bruta de construção, de acordo com o valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (euro), por concelho, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., para o trimestre anterior*”.

A alteração introduzida no artigo 6.º (respeitante à realização de obras para remodelação ou restauro profundo) apresenta uma mudança de critério, na

²¹ As normas agora revogadas respeitavam à hipótese de o senhorio, em alternativa à denúncia do contrato, optar pela suspensão da sua execução, ficando obrigado a realojar o arrendatário durante o período em que decorressem as obras.

²² O aditado artigo 26.º-A (aplicável apenas a contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU de 1990) substitui, em certa medida, a solução que constava das normas agora revogadas.

²³ Esta matéria passou a estar regulada nos artigos 22.º-A a 22.º-C (aditados pela Lei n.º 13/2019).

hipótese de as partes não chegarem a acordo quanto à indemnização ou realojamento do arrendatário em caso de denúncia do contrato. O n.º 2 deste artigo estabelece agora como critério supletivo o do realojamento do arrendatário (quando na versão anterior a solução era a da indemnização).

Os aditados artigos 5.º-A, 9.º-B e 10.º-A destinam-se a disciplinar a suspensão da execução do contrato quando o senhorio pretende executar obras de restauro ou remodelação profundas. Tais normas revelam que a preferência do legislador vai claramente no sentido da suspensão da execução do contrato, enquanto decorrem as obras, seguida de realojamento no local remodelado (em detrimento da denúncia).

Os aditados artigos 22.º-A a 22.º-D regulam a hipótese de execução de obras pelo arrendatário, em substituição do senhorio, e aplicam-se tanto às obras a que o senhorio estaria obrigado por normas administrativas (artigo 89.º, 2 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, ou artigo 55.º, n.º 1, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009) como a obras urgentes previstas no artigo 1036.º do Código Civil.

Estabelecem-se nestas normas os deveres de comunicação e informação que o arrendatário deve cumprir em relação ao senhorio, quer na fase anterior ao início das obras quer após a sua conclusão. E regulam-se ainda nestas normas os modos de ressarcimento dos valores despendidos pelo arrendatário, que podem consistir no pagamento direto ao arrendatário pelo senhorio ou na compensação com o valor das rendas.

4. Balanço

Como facilmente se concluiu numa breve leitura, as mais recentes alterações legislativas foram aquelas que, na última década, levaram mais longe a proteção do arrendatário (tanto habitacional como não habitacional) e são também alterações que confirmam a ideia de “*permanente transitoriedade*” (que já

expressámos noutro local²⁴), bem como a ideia de existência de um “*movimento pendular*” na legislação do arrendamento, que se sintoniza com o sentido das alterações políticas²⁵. Uma vez pende mais para o lado do locador, outras pende mais para o lado do arrendatário.

Sem pretendermos tecer comentários sobre política legislativa, diremos, todavia, que a existência de frequentes alterações legislativas na disciplina legal de relações tipicamente duradouras, como a relação de arrendamento, aliada a uma técnica legislativa, por vezes, pouco clara, dificulta a sedimentação de conceitos na aplicação dos regimes legais pelos operadores judiciais, e não facilita a segurança e previsibilidade nas relações contratuais.

Coimbra, 25 de fevereiro de 2019

²⁴ Maria Olinda Garcia, “*Importância e complexidade do arrendamento urbano: a incerteza de uma casa portuguesa?*”; in Revista Eletrónica de Direito, 2017, disponível no endereço “<https://www.cije.up.pt/content/editorial-11>”.

²⁵ Vd. Maria Olinda Garcia, “*Contrato de arrendamento urbano – Caracterização do seu regime e reflexão crítica*”, in *Scientia Iuridica*, n.º 335, 2014, págs. 89 e seguintes.