

AS NOVAS REGRAS TRANSITÓRIAS NA REFORMA DO NRAU (LEI 31/2012)

FERNANDO DE GRAVATO MORAIS

SUMÁRIO: I — Enquadramento. II — Arrendamento habitacional. § 1. Aplicação das regras novas independentemente do tipo de contrato do pretérito. § 2. Contratos habitacionais vinculísticos celebrados na vigência do RAU. § 3. Contratos habitacionais de duração limitada celebrados na vigência do RAU. § 4. Contratos habitacionais (exclusivamente vinculísticos) celebrados antes da vigência do RAU. § 5. Aplicação das regras da transmissão por morte a alguns contratos do pretérito. III — Arrendamento não habitacional. § 1. Aplicação das regras novas independentemente do tipo de contrato do pretérito. § 2. Contratos não habitacionais vinculísticos celebrados na vigência do DL 257/95. § 3. Contratos não habitacionais de duração limitada celebrados na vigência do DL 257/95. § 4. Contratos não habitacionais (exclusivamente vinculísticos) celebrados antes da vigência do DL 257/95. § 5. Aplicação das regras da transmissão por morte a alguns contratos do pretérito

I — ENQUADRAMENTO

As regras relativas ao arrendamento urbano deixaram, em 1990, de estar contidas no Código Civil — nos arts. 1083.^º a 1120.^º — e passaram, com modificações, a integrar um diploma específico, o Regime do Arrendamento Urbano — RAU (aprovado pelo DL 321-B/90, de 15 de Outubro) ¹.

Os contratos até então eram vinculistas, com inúmeras disposições que tutelavam a posição do arrendatário. Até essa altura, a regra mais significativa a esse nível era a que permitia a perpetuidade do contrato de arrendamento do lado do senhorio (já que vigorava o princípio da renovação imperativa do contrato em relação ao locador). Já o inquilino podia fazer cessar o contrato nos termos do art. 1055.^º do CC. Mas outras manifestações da tutela do arrendatário eram visíveis na disciplina desses contratos: ao nível de restrições amplas quanto à atualização das rendas e no quadro da resolução do contrato pelo senhorio (cujas causas se encontravam tipificadas).

¹ Note-se que o arrendamento para fins não habitacionais (arts. 110.^º ss. do RAU) sofreu modificações relevantes com o DL 257/95, de 31 de setembro.

Com o RAU (em sede habitacional) e com o DL 257/95 (em sede não habitacional), veio dar-se a possibilidade às partes de escolher uma outra via negocial (para além da vinculista): a dos contratos de duração limitada. Embora continuassem a existir manifestações de tutela do inquilino, o seu grau era — escolhido este caminho — mais reduzido. O princípio base passou a ser o da renovação automática (não imperativa) do contrato, que tinha necessariamente uma duração inicial de 5 anos. As outras medidas protecionistas mantinham-se em termos gerais, mas esbatiam-se com os efeitos da nova regra consagrada para tais negócios.

Depois de há muito prometida, surgem, em Setembro de 2004, os primeiros indícios da reforma arrendatícia. Na verdade, foram dados a conhecer um conjunto de diplomas que se propunham alterar esta matéria. Ao tempo, as novas regras do arrendamento urbano resultavam do anteprojeto RNAU².

Todavia, com a eleição de um novo Governo, o referido anteprojeto foi substituído por um outro, designado anteprojeto NRAU. Manteve-se, no essencial, a mesma estrutura do texto delineado, mas ocorreram modificações importantes. Assim, meses mais tarde, foi publicada a Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro (conhecida como NRAU) — que entrou em vigor no dia 28 de Junho — que vem reformular a lógica arrendatícia, quanto se tivessem mantido algumas das linhas estruturais do pretérito.

Em 2012, em razão da crise existente no país e a pretexto do documento elaborado pela *troika*³ que toca nalguns pontos da matéria locatícia, o Governo encetou nova reformulação das regras do arrendamento urbano, projetando-se uma clivagem ainda maior com a disciplina do pretérito. Assim, depois de alguma discussão (infrutífera) acerca do anteprojeto, surge a Lei 31/2012, de 14 de agosto.

² Ver, sobre este documento, os inúmeros artigos publicados na revista *O Direito*, 2004, II — III (especialmente, MENEZES CORDEIRO, “A modernização do Direito português do arrendamento urbano”, pp. 235 ss., MENEZES LEITÃO, “Primeiras observações sobre as disposições preliminares do Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos e sobre os novos artigos 1064.º a 1069.º do Código Civil”, pp. 263 ss., ROMANO MARTINEZ, “Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos”, pp. 273 ss., e PINTO MONTEIRO, António e VIDEIRA HENRIQUES, Paulo, “A cessação do contrato no Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos”, pp. 289 ss.).

³ Nesse documento, determina-se que o “*Governo apresentará medidas para alterar a nova Lei do Arrendamento Urbano, a Lei n.º 6/2006, a fim de garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, tendo em conta os grupos mais vulneráveis. Este plano conduzirá a uma proposta de legislação a ser apresentada à Assembleia da República...* Em particular, o plano de reforma introduzirá medidas destinadas a: i) ampliar as condições ao abrigo das quais pode ser efectuada a renegociação de arrendamentos habitacionais sem prazo, incluindo a limitação da possibilidade de transmissão do contrato para familiares em primeiro grau; ii) introduzir um enquadramento para aumentar o acesso das famílias à habitação, eliminando gradualmente os mecanismos de controlo de rendas, tendo em conta os grupos mais vulneráveis; iii) reduzir o pré-aviso de rescisão de arrendamento para os senhorios; iv) prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação de contrato, com o objectivo de encurtar o prazo de despejo para três meses; e v) reforçar a utilização dos processos extrajudiciais existentes para acções de partilha de imóveis herdados”.

O diploma altera alguns preceitos do Código Civil, do Código de Processo Civil, da Lei 6/2006 (procede também a alguns aditamentos e até modifica, nalguns pontos, a sistematização), do Estatuto dos Benefícios Fiscais, contendo ainda uma ou outra disposição nova.

Consagra-se, como é vulgar, uma regra quanto à entrada em vigor da lei. Assim, o art. 15.º da Lei 31/2012 determina o seguinte:

- “a presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação”.

Publicado em 14 de agosto de 2012, tal texto legal entrou em vigor no dia 12 de novembro de 2012.

Cabe referir ainda que a reforma de 2012 contém regras que suscitam problemas de constitucionalidade relevantes que põe em causa as adquiridas (e legítimas) expectativas à luz das leis anteriores ⁴.

II — ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Cabe tratar de saber qual a disciplina dos contratos habitacionais do passado após a entrada em vigor da Lei 31/2012.

§ 1. Aplicação das regras novas independentemente do tipo de contrato do pretérito

O art. 26.º, n.º 1, do NRAU mantém a lógica do regime originário, ao determinar — para qualquer tipo de contrato do pretérito — que:

- “os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro..., passam a estar submetidos ao NRAU...”.

Por sua vez, o art. 27.º do NRAU consagra que:

- “as normas do presente capítulo aplicam-se aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro...”

Acresce que o art. 28.º, n.º 1, do NRAU especifica que

- “aos contratos a que se refere o artigo anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º...”.

⁴ Ver BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Coimbra, Almedina, 1985, pp. 227 e 228 (há “certas formas de retroactividade [que] se poderão considerar inconstitucionais, não propriamente por se tratar da aplicação retroactiva da LN [Lei Nova], mas por esta aplicação implicar a violação de direitos fundamentais”).

Deste modo, as novas medidas emergentes da Lei 31/2012 são empregues, após a entrada em vigor da lei, a todos os contratos antigos, sem prejuízo das especialidades consagradas.

São estas a merecer, seguidamente, a nossa atenção.

§ 2. Contratos habitacionais vinculísticos celebrados na vigência do RAU

1. Da aplicação das regras dos contratos de duração indeterminada

Aos contratos vinculísticos, designados "contratos sem duração limitada", aplicam-se — seguindo o regime da Lei 6/2006 — as regras dos contratos de duração indeterminada (art. 26.º, n.º 4, proémio do NRAU).

Se bem que o proémio não tenha sido alterado face à versão originária de 2006, há importantes modificações a destacar (em termos substanciais) nos termos dos arts. 1099.º ss. do CC, especialmente a regra que permite a denúncia imotivada pelo senhorio com prazo de pré-aviso de 2 anos (art. 1101.º, al. c), do CC), sem necessidade de confirmação da denúncia (atenta a revogação do art. 1104.º do CC).

2. Denúncia imotivada pelo senhorio

Dispõe o art. 26.º, n.º 4, al. c), do NRAU o seguinte:

- “o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil não se aplica se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%”.

Decorre da regra em apreço, utilizando um argumento “a contrario sensu”, que em todos os outros casos se emprega o regime geral dos contratos de duração indeterminada ⁵.

Desta sorte, o senhorio pode — com ressalva das hipóteses que emergem da al. c) do n.º 4 do art. 26.º do NRAU — denunciar o contrato de arrendamento vinculístico imotivadamente, devendo para o efeito conceder um prazo de pré-aviso de 2 anos ⁶.

Assim, permite-se ao senhorio — atenta a quebra *ex lege* do vinculismo — extinguir o contrato num curto espaço de tempo.

A regra é pouco comprehensível. Com efeito, as partes tinham no período pós-RAU a faculdade de concluir contratos vinculísticos ou de duração limitada. Quiseram aquele negócio — ou melhor, o senhorio quis aquele negócio — e,

⁵ Ver, contudo, o ponto seguinte (3.1.) e a interpretação que fazemos desta disposição.

⁶ Tal não sucedia na versão originária da lei, que não permitia a denúncia imotivada ao senhorio.

agora, confere-se *ex lege* ao locador a oportunidade de afastar o regime pretendido para aquele ato, *ex voluntate*.

De todo o modo, há dois grupos de sujeitos que se encontram tutelados:

- os que, à data da entrada em vigor da lei (12.11.2012), tiverem idade igual ou superior a 65 anos;
- os que, à data da entrada em vigor da lei (12.11.2012), tiverem deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%⁷.

Nestes casos, o contrato permanece vinculístico, paralisando os efeitos de uma possível denúncia (imotivada) do senhorio.

Cumpre ainda referir que se protegem indiscriminadamente todos aqueles que têm 65 anos, sem relevar o seu rendimento. É uma medida que não é coerente com o regime estabelecido para os contratos celebrados antes do RAU, onde o fator “rendimento” é destacado.

3. Denúncia motivada

3.1. Da denúncia para habitação do senhorio ou pelos seus descendentes em 1.º grau

No tocante à denúncia motivada do senhorio para sua habitação ou dos seus descendentes em 1.º grau (art. 1101.º, al. a), do NRAU) — que viu as suas regras parcialmente modificadas —, optou-se por alterar a alínea a) do n.º 4 do art. 26.º do NRAU, que agora consagra:

- “*continua a aplicar-se o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º do RAU*”.

Tal significa que a denúncia (motivada) pelo senhorio não produz efeitos se se verificar uma das quatro circunstâncias previstas na disposição, a saber:

- ter o arrendatário mais de 65 anos;
- encontrar-se o arrendatário na situação de reforma por invalidez absoluta;
- não beneficiando de pensão de invalidez, sofra o arrendatário de incapacidade total para o trabalho;
- sofra o arrendatário de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços.

Ora, no caso concreto, a regra do RAU — art. 107.º, n.º 1, al. a) — só teria sentido se se aplicasse aos casos previstos na alínea c) do n.º 4 do

⁷ Os arrendatários devem alegar e demonstrar a verificação de uma das duas circunstâncias enunciadas, face a uma eventual denúncia (imotivada) do senhorio.

art. 26.º do NRAU, porque esta norma protege o arrendatário contra a denúncia imotivada. Nas outras hipóteses, o senhorio pode denunciar imotivamente, extinguindo-se o contrato decorridos 2 anos após a denúncia, pelo que não tem qualquer interesse em recorrer à denúncia motivada.

Mas o grupo de 4 casos previstos no art. 107.º, n.º 1, al. a), do RAU não é coincidente com as duas situações reguladas no art. 26.º, n.º 4, al. c), do NRAU. Assim, por exemplo, o arrendatário reformado por invalidez absoluta está protegido contra a denúncia motivada, mas já não perante a denúncia imotivada. Tal não se comprehende. A lei protege o inquilino contra a “situação mais exigente [em termos de requisitos]”, mas não o protege em face da “situação menos exigente”.

A solução pode passar por uma interpretação em favor do arrendatário, estendendo-se os casos do art. 107.º, n.º 1, al. a), do RAU aos previstos no art. 26.º, n.º 4, al. c), do NRAU, para efeito de, nessas hipóteses, não se permitir igualmente a denúncia imotivada.

3.2. Das indemnizações no âmbito da denúncia motivada

A al. b) do art. 26.º, n.º 4, do NRAU trata dos critérios de cálculo das indemnizações a pagar pelo senhorio no âmbito da denúncia motivada, a saber:

- na hipótese de denúncia para habitação do senhorio (art. 1102.º, n.º 1, do NRAU)⁸;
- no quadro da denúncia para demolição ou para realização de obra de remodelação ou de restauro profundos que obriguem à desocupação do locado (art. 1103.º, n.º 6, do NRAU);
- no caso de incumprimento (imputável ao senhorio) do dever de “dar ao local a utilização invocada no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos” (cfr. art. 1103.º, n.º 5, ex vi art. 1103.º, n.º 9, do CC, e ainda o art. 26.º, n.º 4, al. b), do NRAU);
- no caso de incumprimento (imputável ao senhorio) do dever de dar início à obra de remodelação ou de restauro, “no prazo de seis meses contados da desocupação do locado” (art. 1103.º, n.º 9, do CC).

Nos dois primeiros casos, a indemnização corresponde ao pagamento de um ano de renda (art. 1102.º, n.º 1, proémio, e art. 1103.º, n.º 6, al. a), do CC).

⁸ Que depende dos seguintes pressupostos: de “ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão; e de “não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau”.

Nas duas últimas hipóteses, a indemnização corresponde ao pagamento de dez anos de renda (art. 1103.º, n.º 9, do CC).

Ora, em qualquer das vias enunciadas, “a renda é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da presente lei [tendo como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado]” (art. 26.º, n.º 4, al. b), do NRAU).

§ 3. Contratos habitacionais de duração limitada celebrados na vigência do RAU

Quanto aos contratos habitacionais de duração limitada, o art. 26.º, n.º 3, do NRAU consagra quatro ideias base:

- a (continuidade) da regra da “renovação automática no fim do prazo pelo qual foram celebrados” (2.º trecho);
- caso haja renovação, o prazo (supletivo legal) da mesma estabelecido é de 2 anos (3.º trecho);
- caso haja renovação, o prazo convencional da mesma, sendo superior a dois anos, é o aplicável (parte final do n.º 3);
- admite-se que os contratos “sejam denunciados por qualquer das partes” (1.º trecho).

Se as três primeiras soluções enunciadas não põem dúvidas de larga dimensão, o mesmo já não se pode dizer do trecho inicial do normativo que suscita dois problemas.

Cumpre aludir ao significado do termo “denúncia”.

À luz do RAU (art. 100.º), a “denúncia” do senhorio (ou do arrendatário) era um modo de extinção do contrato para o fim do prazo, ao passo que o inquilino — e apenas ele — podia “revogar a todo o tempo” o contrato.

No quadro do NRAU, significa que só o arrendatário pode extinguir o contrato a todo o tempo (e já não o senhorio) — art. 1098.º, n.º 3, do CC, NRAU; mas, como se infere do regime vigente desde a Lei 6/2006, qualquer das partes se pode opor à renovação do contrato, como se infere do n.º 3 do art. 26.º (arts. 1097.º e 1098.º, n.º 1, do CC, NRAU).

Como se constata, a locução “denunciados por qualquer das partes” foi mal empregue⁹ e deve interpretar-se nos seguintes termos: apenas o arrendatário pode exercer o direito de denúncia (imotivada) a todo o tempo; qualquer das partes se pode opor à renovação do contrato.

Mas um outro problema — mais complexo — surge com a nova lei: deve empregar-se o prazo de pré-aviso de denúncia só depois de decorrido o prazo de “não denúncia” (art. 1098.º, n.º 3, do NRAU)?

⁹ Ver GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação. Regime transitório*, Coimbra, Almedina, 2007, pp. 159 ss.

Ora, o RAU, quanto à denúncia pelo arrendatário, previa um prazo de pré-aviso de 90 dias (art. 100.º, n.º 4) ¹⁰, sendo que o NRAU (versão originária) determinava um prazo de pré-aviso de 120 dias, que apenas produzia os seus efeitos no final do mês do calendário gregoriano (art. 1098.º, n.os 2 e 3, do CC, versão da Lei 6/2006).

A versão atual do NRAU, prevê um prazo de “não denúncia”, que corresponde a 1/3 do prazo de duração inicial do contrato, que se renova — nos mesmos termos — desde que verificada a sua renovação. Só após o decurso deste prazo, se mostra possível a denúncia (imotivada), sendo o prazo de pré-aviso de 120 dias ou de 90 dias, que operam no final do mês civil (art. 1098.º, n.os 3 e 5, do CC, NRAU).

Como se verificou supra, o legislador não esteve atento à redação da norma quando utilizou a expressão “denunciados por qualquer das partes”. Na hipótese concreta, cremos que não previu igualmente as consequências excessivas que, em sede de regime transitório, tal situação acarreta. Se a existência de um prazo de pré-aviso de 120 dias não comporta uma alteração radical em relação ao prazo do pretérito (90 dias), já o mesmo não se pode dizer do *prazo de não denúncia* que se pretende impor nos contratos de duração limitada (do passado) que se renovem. Tal prazo é seguramente lato tendo em conta a duração-tipo do negócio no passado. Deste sorte, o facto de tal prazo ser, em regra, excessivo — imagine-se que a duração de 5 anos ou a sua renovação se deu por igual período (no quadro da convenção anterior), ou seja, 60 meses, o arrendatário está impedido de denunciar nos primeiros 20 meses — leva-nos a interpretar restritivamente a norma. Assim, entendemos que os contratos do pretérito não estão sujeitos a prazo de “não denúncia”, mas apenas ao prazo de pré-aviso legal de denúncia.

§ 4. Contratos habitacionais (exclusivamente vinculísticos) celebrados antes da vigência do RAU

1. O regime regra

O *regime regra* dos contratos habitacionais (exclusivamente vinculísticos) celebrados antes do RAU encontra-se expresso no art. 28.º, n.º 2, do NRAU. Assim,

- “aos contratos referidos no número anterior não se aplica o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil”.

Ora, daqui decorre que o senhorio não tem a possibilidade de denunciar imotivadamente o contrato com um prazo de pré-aviso de 2 anos.

¹⁰ Dispunha assim o normativo: “o arrendatário pode ... revogar o contrato, a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar ao senhorio, com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que operam os seus efeitos”.

Esta solução é curial com o regime legal anterior.

Porém, esta regra é completamente distorcida por força da aplicação dos arts. 30.º e ss. do NRAU, como veremos, pelo que ter-se-ia mostrado preferível, em termos de política legislativa, o recurso a um outro modelo, já que as exceções a tal disciplina são inúmeras.

2. Da aplicação, com as necessárias adaptações, das regras dos contratos habitacionais pós-RAU

O art. 28.º, n.º 1, do NRAU determina a aplicabilidade do art. 26.º do NRAU, com as necessárias adaptações. O que significa, quanto a estes contratos mais antigos, que o art. 26.º, n.º 4, als. a) e b), do NRAU se emprega a tais negócios.

3. Da aplicação de regra específica quanto à denúncia motivada

Cabe ainda salientar que a denúncia motivada (pelo senhorio) para realização de obras de remodelação ou de restauro profundos segue um regime próprio. Determina, assim, o art. 28.º, n.º 5, do NRAU o seguinte:

- “se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade 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 no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos”.

A regra tem dificuldades de aplicação evidentes, porquanto se torna praticamente impossível ao senhorio garantir ao arrendatário, no tocante ao valor da renda e dos encargos, custos semelhantes num outro imóvel.

4. Dos desvios ao regime regra por efeito da iniciativa do senhorio

4.1. A iniciativa do senhorio em vista da transição total para o NRAU

À luz do art. 30.º, cabe ao senhorio tomar a iniciativa quanto à atualização da renda, tendo em vista, a final, a transição para o NRAU.

O art. 30.º do NRAU enuncia os requisitos necessários para tal desiderato. Assim, o senhorio deve, em declaração dirigida ao arrendatário,

- indicar o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos (al. a));
- indicar o valor do locado (al. b));
- remeter cópia da caderneta predial urbana (al. c)).

4.2. As possíveis respostas do arrendatário e suas consequências

O arrendatário dispõe de um prazo de 30 dias — a contar da receção da comunicação do senhorio — para responder ao senhorio (art. 31.º, n.º 1). São várias as possibilidades. Cabe descrevê-las.

4.2.1. A falta de resposta do arrendatário

A falta de resposta do arrendatário à comunicação do senhorio tem, para aquele, efeitos graves. O seu silêncio tem valor declarativo, significando que

- “vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo senhorio, ficando o contrato submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte [ao da receção pelo arrendatário da comunicação do senhorio]” — art. 31.º, n.º 7, do NRAU.

4.2.2. A aceitação pelo arrendatário do valor da renda, do tipo e da duração do contrato

Pode o inquilino aceitar, na totalidade, a proposta do senhorio, ou seja, o valor da renda, o tipo e a duração do contrato (art. 31.º, n.º 7, proémio e al. a), do NRAU).

Tal declaração tem os seguintes efeitos: “o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção da resposta pelo senhorio” (art. 31.º, n.º 7, proémio, parte final).

4.2.3. A aceitação pelo arrendatário apenas do valor da renda

Pode o inquilino aceitar, parcialmente, a proposta do senhorio, isto é, apenas concorda com o valor da renda proposto, mas não quanto aos outros aspetos. Se assim for, “no silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos” — art. 31.º, n.º 7, al. b), do NRAU (sublinhado nosso).

Por esta via, transforma-se *ex lege* um contrato vinculístico num contrato de duração determinada.

O prazo legal é de 5 anos, devendo considerar-se que o contrato se renova se o senhorio não se opuser no prazo devido (art. 1097.º do NRAU)¹¹. É uma interpretação coerente com o regime (da renovação automática) dos contratos com prazo certo.

¹¹ Sem que ocorra, portanto, a sua caducidade no final do quinquénio.

4.2.4. A oposição do arrendatário ao valor da renda, ao tipo ou à duração do contrato

Caso o arrendatário se oponha ao valor da renda, ao tipo ou à duração do contrato, propondo outros, ao senhorio pode pronunciar-se. Há três hipóteses a considerar:

- a falta de resposta do senhorio tem (tal como sucede com o arrendatário) valor declarativo; vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo arrendatário — art. 33.º, n.º 3, do NRAU;
- a aceitação pelo senhorio do valor da renda proposto pelo arrendatário, restando saber qual a posição do locador quanto ao tipo e à duração do contrato (aplicando-se o regime que vimos supra, em especial na falta de acordo quanto a estes elementos, o contrato é havido com prazo certo de 5 anos) — art. 33.º, n.º 4, do NRAU;
- a não aceitação do valor da renda pelo senhorio — art. 33.º, n.º 5, do NRAU.

Cumpre analisar, em especial, esta última via.

Ora, neste caso, o senhorio tem um direito de escolha: denunciar o contrato ou *atualizar a renda*.

A denúncia do contrato pelo senhorio tem o seguinte regime:

- produz efeitos no prazo de 6 meses contados da receção da declaração, ao qual acresce um mês para a restituição do imóvel ao senhorio (art. 33.º, n.º 7, do NRAU)^{12 13};
- em sede indemnizatória, ao senhorio impõe-se o pagamento de uma quantia “equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário” (art. 33.º, n.º 5, al. a), do NRAU); importância essa que é agravada para o dobro ou em metade “se a renda oferecida pelo arrendatário não for inferior à proposta pelo senhorio em mais de 10% ou de 20%, respetivamente” (art. 33.º, n.º 6, do NRAU).

A escolha pelo senhorio da outra via, a *atualização da renda*, tem, acrescidamente, uma dimensão específica: a de transformação *ex lege* do

¹² A denúncia produz, todavia, efeitos no prazo de um ano “no caso de arrendatário que tenha a seu cargo filho 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” — art. 33.º, n.º 8, do NRAU.

¹³ No período de pendência da declaração de denúncia e até à entrega do locado “vigora a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, consoante a que for mais elevada” (art. 33.º, n.º 10, do NRAU).

contrato vinculístico. Vejamos, pois, a dupla vertente do regime regra acomodado:

- a componente da atualização da renda propriamente dita, nos termos da qual o valor atualizado “tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado”¹⁴, aferido este nos termos do art. 38.º do CIMI (art. 35.º, n.º 2, als. *a*) e *b*), *ex vi* art. 33.º, n.º 5, al. *b*), todos do NRAU);
- a componente da transformação do contrato, que deixa de ser vinculístico, passando a ser — imperativamente, no caso de o senhorio seguir esse caminho, não podendo o arrendatário opor-se — um negócio com prazo certo, pelo período de 5 anos (art. 33.º, n.º 2, al. *b*), *in fine* do NRAU)¹⁵.

Cumpre fazer aqui um importante destaque relativamente a este último aspecto. A transformação *ex lege* do contrato (que tem origem na iniciativa do senhorio) impõe ao arrendatário (para lá da atualização da renda) tem, de *per si*, um significado muito gravoso (no sentido de que envolve uma perda significativa quanto à posição do inquilino), como se percebe, para o locatário habitacional. Ora, se para lá da atualização da renda, a denúncia do contrato pelo arrendatário está sujeita integralmente ao regime do art. 1098.º, n.º 3 do NRAU (ou seja, ao prazo de não denúncia de 20 meses e ao prazo de pré-aviso da denúncia de 4 meses (120 dias), operando no final do mês civil, então teremos um regime desajustado e completamente desfasado da realidade contratual inicial e uma mutação profunda e substancial em relação ao regime da denúncia do inquilino quer no RAU, quer no NRAU (versão originária). O que nos permite sustentar uma interpretação restritiva da norma — art. 1098.º, n.º 3, proémoio do CC —, no sentido da não aplicação do prazo de “não denúncia”.

4.2.5. A denúncia do arrendatário

Perante a iniciativa do senhorio e à luz da sua proposta, o arrendatário tem a faculdade de denunciar o contrato. É o que se determina no art. 34.º do NRAU, à luz do qual a declaração do inquilino,

- “produz efeitos no prazo de dois meses a contar da receção pelo senhorio da resposta prevista na alínea *d*) do n.º 3 do artigo 31.º, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao

¹⁴ Se o valor do locado é, por exemplo, de 100.000 €, um quinze avos desse valor corresponde a 6.666 € (aproximadamente), pelo que o valor (máximo) atualizado da renda é de 555,5 € (isto é, 6.666/12).

¹⁵ No final do prazo, o contrato não caduca, mas o senhorio pode opor-se à sua renovação nos termos legais.

senhorio no prazo de 30 dias (n.º 1), não h[avendo] lugar a atualização da renda (n.º 2).

4.2.6. Da alegação de circunstâncias pelo arrendatário que o beneficiam

Na resposta, o inquilino — se for o caso — está obrigado a invocar a(s) circunstância(s) que o pode(m) beneficiar, de acordo com a disciplina estabelecida, e que são as seguintes:

- que o “rendimento anual bruto corrigido (RABC¹⁶) do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 35.º e 36.º” (al. a) do n.º 4 do art. 31.º do NRAU);
- que tem “idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 36.º” (al. b) do n.º 4 do art. 31.º do NRAU).

Tais circunstâncias devem ser invocadas, isolada ou cumulativamente, logo na resposta do arrendatário à proposta do senhorio (proémio do n.º 4 do art. 31.º do NRAU), e só o podem ser “quando o arrendatário tenha no locado a sua residência permanente ou quando a falta de residência permanente for devida a caso de força maior ou doença” (art. 31.º, n.º 5, do NRAU).

a) Invocação isolada das circunstâncias

i) *Arrendatário com agregado familiar cujo rendimento anual bruto corrigido é inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais*

Em relação à primeira circunstância a invocar pelo arrendatário, se for o caso, impõe-se a junção de “documento comprovativo emitido pelo serviço de finanças competente, do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar”¹⁷, sob pena de não se poder prevalecer da mesma (por via de interpretação extensiva do art. 32.º, n.º 4, parte final, do NRAU).

No tocante à circunstância propriamente dita, compete ao arrendatário comprovar que o rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar

¹⁶ O diploma que atualiza o regime do RABC foi já publicado. Ver o Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro.

¹⁷ Ora, prevê-se ainda que “o arrendatário que não disponha, à data da sua resposta, do documento referido no número anterior faz acompanhar a 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).

é inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais (art. 35.º, n.º 1, 1.ª parte, do NRAU) ¹⁸.

Quanto ao regime, para além da regra de atualização da renda emergente das als. a) e b) do n.º 2 do art. 35.º do NRAU — e, portanto, do limite máximo de 1/15 do valor do locado —, prevêem-se benefícios para o arrendatário ao nível da diminuição da renda (*até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social*), a saber:

- “a um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário...” (al. i));
- “a um máximo de 17% do RABC do agregado familiar do arrendatário..., no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1500 mensais” (al. ii));
- “a um máximo de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário ..., no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 500 mensais” (al. iii)).

Esse regime de atualização da renda — pressupondo que as partes não acordam quanto à duração do contrato (art. 35.º, n.º 1 do NRAU) — vigora durante o prazo de cinco anos, período após o qual o contrato “fica submetido ao NRAU”.

No termo desse quinquénio,

- “o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando — se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, com as seguintes especificidades:
 - a) O arrendatário não pode invocar as circunstâncias previstas nas alíneas do n.º 4 do artigo 31.º;
 - b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera — se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos” (art. 35.º, n.º 6, do NRAU).

Ora, daqui emerge o seguinte: decorrido, no limite, os prazos de 5 + 2 anos (ou seja, 7 anos), o senhorio pode opor-se à renovação do mesmo.

¹⁸ Note-se que “a determinação do RABC durante o ano de 2012 para efeitos do disposto no artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, deve ter em conta os rendimentos do agregado familiar relativos ao ano de 2012 e a suspensão do pagamento de subsídios de férias e de Natal ou equivalentes definida no artigo 21.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro” (art. 11.º, n.º 4, da Lei n.º 31/2012).

Repare-se que, nos anos sucessivos, “no mês correspondente àquele em que foi feita a invocação da circunstância regulada no presente artigo e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual do rendimento perante o senhorio, sob pena de não poder prevalecer-se da mesma” (art. 35.º, n.º 5, do NRAU).

Importante ainda referir que a denúncia do contrato pelo senhorio, à luz do art. 33.º, n.º 5, do NRAU, não se mostra possível.

ii) *Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com incapacidade superior a 60%*

Por sua vez, a invocação da segunda circunstância (ou seja, de uma das duas possibilidades previstas), carece igualmente da junção de “documento comprovativo de ter completado 65 anos ou de documento comprovativo da deficiência alegada, sob pena de não poder prevalecer-se das referidas circunstâncias” (art. 32.º, n.º 4, parte final, e art. 36.º, n.º 1, parte inicial, ambos do NRAU).

O objetivo do legislador foi, também aqui, o acordo das partes para efeito da submissão do contrato ao NRAU (art. 36.º, n.º 1, parte final, do NRAU).

Não conseguido este desiderato — e provavelmente será isso que sucederá —, há que aplicar o regime de atualização da renda consagrado.

Assim, o arrendatário ou aceita o valor da renda proposto pelo senhorio (art. 36.º, n.º 2, do NRAU) ou a ele se opõe, fazendo uma contraproposta. Neste caso, o locador tem um prazo de 30 dias para aceitar (sendo que o seu silêncio tem o valor de aceitação — art. 36.º, n.º 4, do NRAU) ou rejeitar essa contraproposta. Nesta hipótese de “não aceitação do valor do arrendatário, as consequências são as seguintes:

- “o contrato [vinculístico] mantém-se em vigor sem alteração do regime [quanto à sua duração] que lhe é aplicável”; portanto, mantém o cariz vinculístico, não podendo o senhorio denunciá-lo à luz do art. 33.º, n.º 5, al. a), do NRAU;
- “o valor da renda apurado nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo anterior [o art. 35.º]”, assim, aplica-se aqui o regime regra da atualização, acima descrito.

b) Invocação cumulativa das circunstâncias

Mostra-se ainda possível ao arrendatário invocar — cumulativamente —, as duas circunstâncias, beneficiando, desta sorte, dos dois regimes acima descritos. Assim,

- “o contrato [vinculístico] mantém-se em vigor sem alteração do regime [quanto à sua duração] que lhe é aplicável” (art. 36.º, n.º 6) do NRAU), o que de resto nunca se altera, já que “o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes” (art. 36.º, n.º 9, do NRAU); não há transformação do contrato;
- o senhorio não pode denunciar o contrato (porque se mantém vinculístico), à luz do art. 33.º, n.º 5, al. a), do NRAU;
- quanto à atualização da renda, o arrendatário — pelo período de 5 anos — beneficia do regime das als. a), b) e c) do n.º 2 do art. 35.º do NRAU;

- no termo do período quinquenal, o arrendatário não pode invocar o regime (relativamente) vantajoso do rendimento anual mais ou menos escasso, à luz dos parâmetros consagrados na al. c) do art. 35.º do NRAU, sendo a atualização plena.

§ 5. Aplicação das regras da transmissão por morte a alguns contratos do pretérito

Decorre — literalmente — do art. 26.º, n.º 2, do NRAU (referente aos contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU), aplicável também *ex vi* art. 28.º, n.º 1, do NRAU (que se insere no capítulo dedicado aos contratos habitacionais concluídos antes da vigência do RAU) o seguinte:

- “à transmissão por morte aplica-se o disposto no artigo 57.º ...”.

Ora, apesar do lugar onde está sistematicamente situado o n.º 2 do art. 26.º do NRAU, concluir, nos termos da sua redação, mostra-se inapropriado.

Na verdade, o regime que emerge do art. 57.º do NRAU é bem mais restrito do que o que resulta do regime geral do art. 1106.º do CC¹⁹.

Em primeiro lugar, aqui só há transmissão se ocorre a morte do “primitivo arrendatário”.

Em segundo lugar, as classes de sucessíveis são mais restritas e, dentro de cada classe, também há maiores limitações à transmissibilidade²⁰.

Em terceiro lugar, a transmissão não opera se à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País” (art. 57.º, n.º 3, do NRAU).

Em quarto lugar, há restrições temporais ao nível do contrato (que passa a ser havido — logo transformado em — com prazo certo de 2 anos, na falta de acordo entre as partes) quando a transmissão opera para determinadas pessoas em dadas circunstâncias²¹.

¹⁹ O art. 1106.º, n.º 1, do CC, determina, nessa sede, que “o arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:

Cônjugue com residência no locado;
Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano;
Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano”.

Por sua vez, nos termos do art. 1093.º, n.º 2, do CC, “considera-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum a pessoa que com ele viva em união de facto, os seus parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos”.

²⁰ Ver, quanto a este aspeto, GRAVATO MORAIS, Regime transitório..., cit., pp. 59 ss.

²¹ Assim sucede, “quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário” (art. 57.º, n.º 5, do NRAU) ou “quando a

Como se constata, a norma tutela o vinculismo, mas com limites. Donde não faz sentido a aplicação da regra em causa sempre que tal vinculismo já não existe. O que significa que o art. 57.º do NRAU se deve empregar apenas nos casos previstos:

- no art. 26.º, n.º 4, al c), do NRAU, que deve ser lido em conjugação com o art. 107.º do NRAU, como afirmámos acima;
- no art. 36.º do NRAU.

Só nestas hipóteses permanece o vinculismo, logo só aqui se impõem restrições à transmissibilidade do arrendamento. Daí que a norma (art. 26.º, n.º 2, aplicável *ex vi* art. 28.º, n.º 1, ambos do NRAU) se deva interpretar restritivamente.

III — ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

§ 1. Aplicação das regras novas independentemente do tipo de contrato do pretérito

O art. 26.º, n.º 1, do NRAU é aqui empregue, mantendo-se a lógica do regime originário, ao determinar — para qualquer tipo de contrato do pretérito — que

- “os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, passam a estar submetidos ao NRAU...”.

Por sua vez, o art. 27.º do NRAU dispõe, por sua vez, que

- “as normas do presente capítulo aplicam-se ... aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.”

Acresce que o art. 28.º, n.º 1, do NRAU prevê que:

- “aos contratos a que se refere o artigo anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º...”

Deste modo, as novas medidas emergentes da Lei 31/2012 são aplicáveis, após a entrada em vigor da lei, a todos os contratos antigos, sem prejuízo das especialidades consagradas.

posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado ..., o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos” (art. 57.º, n.º 6, do NRAU).

§ 2. Contratos não habitacionais vinculísticos celebrados na vigência do DL 257/95

O art. 26.º, n.º 4, proémio do NRAU estabelece quais são as normas aplicáveis aos contratos não habitacionais vinculísticos celebrados entre 5 de outubro de 1995 e 27 de junho de 2006 (dado que o NRAU — Lei 6/2006 — entrou em vigor no dia 28 de junho de 2006).

Assim, tal como supra aludimos, tais contratos seguem o regime dos contratos que, no atual contexto (após a reforma de 2006), mais se lhes aproximam. Esta é a regra geral estabelecida.

Há que saber, no entanto, se há particularidades nesta sede e, em caso afirmativo, quais são.

Das 3 alíneas atualmente constantes do n.º 4 do art. 26.º do NRAU pode constatar-se, desde logo, uma conclusão muito significativa em termos de regime: o desaparecimento da medida consagrada na al. c) que implicava a continuidade da proteção vinculista.

A lógica do regime de 2006 era a seguinte: o senhorio estava impedido, em princípio, de denunciar sem motivo o contrato de arrendamento mercantil; a verificação de uma das vicissitudes consagradas no art. 26.º, n.º 6, do NRAU ²² permitia ao senhorio a extinção do contrato com um prazo de pré-aviso de 5 anos.

Ora, a reforma de 2012 transforma o preceito transitório numa norma com muito poucas especificidades. Inexistindo aquelas regras, a situação tornou-se bem mais simplificada para o senhorio. Com efeito, os contratos de arrendamento não habitacionais vinculísticos aqui em causa podem ser agora (sem mais) denunciados imotivadamente — à luz do art. 1101.º, al. c), do CC (versão de 2012) — a partir da entrada em vigor da lei (12 de novembro de 2012) — interpretação *a contrario sensu* do art. 26.º, n.º 4, al. c), do NRAU.

Podemos, portanto, retirar já algumas conclusões significativas quanto a estes contratos:

- opera, no imediato, a quebra do vinculismo com a entrada em vigor da nova lei;
- facilita-se ao senhorio a denúncia imediata (logo após a entrada em vigor da lei) do contrato não habitacional vinculístico;
- opera-se o encurtamento do prazo de pré-aviso, que deixou de ser 5 anos para passar a ser apenas de 2 anos (sofrendo, portanto, uma redução de 60%).

²² A sua revogação, pode dizer-se, foi apenas parcial, já que se “transferiu” o conteúdo dessa norma para o art. 28.º, n.º 3, do NRAU — versão de 2012 (embora com alterações), permitindo agora alguma proteção ao arrendatário não habitacional.

A lógica desta medida é, no mínimo, discutível. Com efeito, estamos a falar em contratos vinculísticos celebrados quando era possível às partes, em alternativa, celebrar contratos de duração limitada. Acresce que um contrato “não vinculista” do pretérito pode ter, à luz da nova lei, um período de duração superior (porque assim foi contratado) ao do contrato vinculista. Criam-se, assim, efeitos perversos com a nova lei, contrários ao que as partes contrataram em momento relativamente recente (note-se que o contrato foi celebrado depois de 5 de outubro de 1995).

§ 3. Contratos não habitacionais de duração limitada celebrados na vigência do DL 257/95

Tal como destacámos para o regime habitacional²³, a temática dos contratos de duração limitada suscita-se nos mesmos termos: quer quanto à confusão de conceitos (denúncia e oposição à renovação)²⁴, quer quanto à denúncia pelo arrendatário (e, também aqui, entendemos que se deve interpretar restritivamente o art. 1098.º, n.º 3, do CC, relativamente ao prazo de não denúncia consagrado, na sequência da remissão emergente do art. 26.º, n.º 3, do NRAU).

No tocante aos outros problemas tratados no normativo — art. 26.º, n.º 3, do NRAU —, não se altera o que sustentámos acima: há lugar à renovação automática do contrato; o prazo da primeira renovação, caso ocorra, é de 2 anos, se prazo superior (ou inferior, segundo cremos, pois tal era permitido por cláusula apostila no contrato) não foi convencional previsto; o mesmo sucede quanto às posteriores prorrogações, caso ocorram.

§ 4. Contratos não habitacionais (exclusivamente vinculísticos) celebrados antes da vigência do DL 257/95

A reforma de 2006 veio trazer algumas particularidades quanto aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do DL 257/95, de 30 de setembro, sempre sujeitos ao regime vinculista (já que não havia sequer outro que se pudesse adotar alternativamente).

A reforma de 2012 veio dar uma nova dimensão a tais contratos, quer sob o prisma da denúncia imotivada, quer — e aqui operou-se a grande modificação — no tocante ao *regime da atualização da renda*. São estes os aspetos que, neste quadro, abordamos.

²³ Ver *supra* II, § 3.

²⁴ GRAVATO MORAIS, *Novo regime do arrendamento comercial*, 3.ª Ed., Coimbra, Almedina, 2012, pp. 129 ss.

4.1. A regra geral: a manutenção do vinculismo

No domínio da denúncia imotivada, mantém-se formalmente o espírito da reforma de 2006, já que o art. 28.º, n.º 2, do NRAU determina o seguinte:

- “aos contratos referidos no número anterior [os exclusivamente vinculistas] não se aplica o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.”

Tal significa que o regime da denúncia imotivada com prazo de pré-aviso de 2 anos não se aplica. Portanto, o contrato não perde a sua faceta vinculista, não se altera nem se modifica.

Todavia, este princípio geral é ilusório, atenta a modificação operada através de algumas regras transitórias que permitem — a pretexto da atualização da renda — alterar a natureza do contrato.

4.2. Os desvios à regra geral: a verificação de vicissitudes como fundamento da quebra do vinculismo

O anterior art. 26.º, n.º 6, do NRAU foi revogado com a Lei 31/2012 (deixando de valer para os contratos vinculistas posteriores à entrada em vigor do DL 257/95), mas, ao mesmo tempo, o seu conteúdo foi transferido para um outro normativo, justamente o art. 28.º, n.º 3, do NRAU.

Tal significa que a verificação de uma das ocorrências contida nessa norma faz cair o vinculismo arrendatário, podendo o senhorio denunciar o contrato com pré-aviso de 5 anos (art. 28.º, n.º 3, proémio do NRAU), o que permite a transição plena para o NRAU.

Para além das alterações promovidas (cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal, o que vai na esteira do que defendi previamente ²⁵), podia ter-se ido mais longe (utilizando uma expressão mais genérica — transmissão temporária ou definitiva do estabelecimento, podendo incluir-se mesmo a hipótese de gozo/entrega do estabelecimento e, consequentemente, do gozo do imóvel).

Trata-se de uma transição absoluta para o NRAU que depende da verificação de uma das vicissitudes e de um período temporal alargado, estando limitada ao arrendamento não habitacional.

As vicissitudes previstas na al. a) do n.º 3 do art. 28.º do NRAU são as seguintes:

- o trespassse, enquanto transmissão da propriedade do estabelecimento comercial entre vivos (por venda — voluntária, executiva ou

²⁵ GRAVATO MORAIS, “Arrendamento para o exercício de profissão liberal”, Maia Jurídica, Revista de Direito, julho/dezembro de 2006, pp. 23 ss.

- sede de liquidação da massa insolvente —, por troca, por dação em cumprimento, por doação ou por entrada com um estabelecimento para uma sociedade);
- a locação, como transferência temporária e retribuída da organização mercantil²⁶;
 - a cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal.

Há, todavia, situações não previstas na disposição em que se pode debater se há (ou não) quebra do vinculismo. Destaquemos algumas.

O usufruto ou o comodato de estabelecimento mercantil, tendo em conta que envolvem a transmissão do gozo do imóvel onde está instalado o estabelecimento, levam à quebra do vinculismo (por interpretação extensiva do art. 28.º, n.º 3, al. a), do NRAU).

Diversamente, no penhor de estabelecimento comercial (pois não pressupõe o desapossamento da organização mercantil, nem envolve qualquer cessão do gozo do estabelecimento, nem sequer do imóvel onde está instalado) e na penhora do estabelecimento comercial (ato intermédio se considerarmos as fases do processo executivo e reversível; se bem que seja suscetível de desencadear a respetiva venda do estabelecimento, nem sempre esta é — ou pode ser — a consequência), não há interferência no conteúdo da posição arrendatária²⁷.

O circunstancialismo previsto na al. b) do n.º 3 do art. 28.º do NRAU é o seguinte: sendo uma sociedade (indiferentemente do seu tipo ou das suas espécies) a arrendatária, a ocorrência de uma “transmissão *inter vivos* de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% — num único ato ou em atos sucessivos — face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei”, gera a quebra do vinculismo.

Cumpre salientar que não se comprehende a finalidade do art. 28.º, n.º 4, do NRAU, que determina o seguinte:

- “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.”

Não só a disposição é desnecessária, como interpretada literalmente teríamos o seguinte sentido quando aplicada à al. b) do art. 28.º, n.º 3, do NRAU: a transmissão de participação social pós-NRAU mas anterior à

²⁶ Cfr. GRAVATO MORAIS, *Novo regime do arrendamento comercial*, cit., pp. 47 ss.

²⁷ No caso do penhor, e na sequência do ato em causa, pode haver lugar à alienação do estabelecimento instalado em imóvel arrendado (ver os arts. 674.º, n.º 1, 675.º, n.º 1, ou 675.º, n.º 2, do CC), pelo que o senhorio pode recorrer ao art. 1101.º, al. c), do CC *ex vi* art. 28.º, n.º 3, do NRAU.

Se ocorre, na sequência da penhora, a venda do estabelecimento, como há aqui um trespasso, aplica-se o regime do art. 28.º, n.º 3, proémio do NRAU.

entrada em vigor da Lei 31/2012 não seria contabilizada no quadro do novo regime. Esta solução não pode ter sido pretendida pelo legislador.

4.3. Da iniciativa do senhorio às possíveis respostas do arrendatário

Quanto à iniciativa do senhorio, resposta do arrendatário e seus modos, deve assinalar-se a proximidade em muitos aspetos ao regime transitório habitacional, a saber:

- o art. 50.º do NRAU, referente à iniciativa do senhorio, tem um conteúdo semelhante ao do art. 30.º do NRAU;
- o art. 51.º, n.ºs 1 e 2, do NRAU, quanto ao prazo de resposta do arrendatário, não difere do constante do art. 31.º, n.ºs 1 e 2, do NRAU;
- quanto aos modos de resposta do arrendatário, as regras são em tudo similares (art. 51.º, n.º 3, do NRAU e art. 31.º, n.º 3, do NRAU).

Relativamente a tais situações, remetemos para a análise efetuada supra.

Destacamos apenas as particularidades.

Há um conjunto de arrendatários em dadas circunstâncias que merece uma pequena proteção em relação ao regime regra.

Por um lado, determina o art. 51.º, n.º 4, al. a), do NRAU que o inquilino deve invocar “que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade”.

A noção de microentidade é bem mais restrita do que existia no NRAU (versão originária) acerca da microempresa (art. 52, n.ºs 2 e 3, do NRAU, versão originária). A sua noção é a seguinte: trata-se da “empresa que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites seguintes:

- a) Total do balanço: € 500 000;
- b) Volume de negócios líquido: € 500 000;
- c) Número médio de empregados durante o exercício: cinco” (art. 51.º, n.º 5, do NRAU) — art. 51.º, n.º 4, al. a), do NRAU.

A outra circunstância suscetível de ser invocada é a seguinte: o arrendatário com “sede no locado [é] uma associação privada sem fins lucrativos, regularmente constituída que se dedica à atividade cultural, recreativa ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal” — art. 51.º, n.º 4, al. b), do NRAU.

A última circunstância passível de benefício é a de que “o locado funcione 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” — art. 51.º, n.º 4, al. c), do NRAU.

A invocação e a demonstração das circunstâncias elencadas gera as seguintes consequências:

- havendo acordo entre as partes, o contrato fica plenamente submetido ao NRAU na data prevista;
- na falta de acordo, o valor da renda atualizada, nos primeiros cinco anos, é efetuada de acordo com os critérios os previstos “nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º”.

Nestes aspeto, a disciplina é igual à do regime-regra.

Todavia, dele difere pois o senhorio não tem agora nenhum direito de escolha, ou seja, não pode denunciar imotivadamente o contrato vinculista, apenas podendo proceder à *atualização da renda*.

No termo do período quinquenal, compete ao senhorio promover a transição plena do contrato para o NRAU, podendo propor uma nova atualização de renda (proémio do n.º 6 do art. 54.º do NRAU), embora o arrendatário, nessa altura, já não possa prevalecer-se das circunstâncias que o beneficiavam.

Para além disso, considera-se o contrato celebrado com prazo certo, pelo período de 2 anos (art. 54.º, n.º 6, als. a) e b), do NRAU — versão de 2012).

Em síntese, tais instituições podem beneficiar de um parco regime de favor em termos contratuais (ou seja, pode beneficiar — em relação ao regime-regra — de um contrato — *ab initio* vinculista — que se transforma, em termos de duração, num prazo máximo de 7 anos).

§ 5. Aplicação das regras da transmissão por morte a alguns contratos do pretérito

O regime da transmissão por morte está consagrado no art. 58.º ex vi art. 26.º, n.º 2, do NRAU.

Importa destacar algumas notas prévias:

- a primeira, é a da imodificabilidade da redação da disposição, que continha (e contém) imprecisões formais e dúvidas de larga dimensão;
- a segunda, decorre do facto de se continuar — pelo menos formalmente — a aplicar a qualquer tipo de arrendamento, consoante se dispõe no art. 26.º, n.º 2, e emerge do art. 28.º, n.º 2, do NRAU.

Ora, em face da morte do arrendatário, pessoa física, determina o art. 58.º do NRAU que “o arrendamento ... termina com a morte...”. A solução é assim a da extinção do contrato por caducidade.

O art. 58.º, n.º 1, 2.ª parte, NRAU, prevê, contudo, um desvio a esta regra — facultando a transmissão da posição de arrendatário — desde que preenchidos determinados pressupostos.

Do lado do transmitente, a cessão da posição contratual está dependente da circunstância de o arrendatário [mercantil] que faleceu ser (ainda) o “primitivo”.

Do lado do transmissário, o potencial inquilino é necessariamente um sucessor, já que estamos no âmbito da transmissão por morte de uma pessoa física. São, portanto, as regras do direito das sucessões a delimitar o alcance do desvio estabelecido (os herdeiros ou os legatários — art. 2030.º do CC).

Exige-se ainda a existência de um estabelecimento a funcionar no local há mais de três anos.

Impõe-se, por fim, que o arrendatário e o sucessor explorem em comum o estabelecimento (a funcionar no local) há mais de 3 anos.

Tutela-se aqui uma certa expectativa do sucessor na perspetiva da continuidade da atividade naquele imóvel.

Ora, o legislador aplica a norma — à luz do art. 26.º, n.º 2, ainda aplicável *ex vi* art. 28.º, n.º 1, do NRAU — a todos os contratos: os exclusivamente vinculistas, os alternativamente vinculistas e (mesmo) os de duração limitada.

Dito isto, parece fazer pouco sentido a disposição nos contratos alternativamente vinculistas se o senhorio tem ao seu alcance o mecanismo da denúncia imotivada com prazo de pré-aviso de 2 anos. Já nos contratos de duração limitada, esta lógica da cessação do contrato parece ser estranha a estes. Já quanto aos exclusivamente vinculistas, a regra só parece fazer sentido quando este se mantém. Ora, aqui tal não sucede em nenhum caso²⁸. Em todas estas hipóteses, só faz sentido a aplicação do regime transmissivo mais liberal do art. 1113.º do CC.

²⁸ Ressalvada, porventura, a situação em que o senhorio não toma a iniciativa de proceder à atualização da renda.

Ver, quanto à versão originária da Lei 6/2006 e à interpretação que já, nessa sede, seguimos, Novo regime do arrendamento comercial, cit., pp. 86 ss.