

AS NORMAS TRANSITÓRIAS E O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

FERNANDO DE GRAVATO MORAIS

O autor analisa as alterações ao regime do arrendamento urbano, delimitando quais as principais alterações aplicáveis aos arrendamentos habitacionais celebrados em data anterior à sua entrada em vigor, nomeadamente: a denúncia pelo senhorio (imotivada, para habitação e por demolição ou obras); a transmissão por morte da posição de arrendatário; a actualização da renda pelo senhorio; e as normas transitórias nos arrendamentos de duração limitada.

SUMÁRIO: § 1. Introdução. § 2. A necessidade de uma reforma e os caminhos possíveis. 1. O combate ao vinculismo. 3. As soluções possíveis. § 3. As normas transitórias e os arrendamentos sem duração limitada. 1. Princípio da substituição: seu significado. 2. Seus desvios. 2.1. Denúncia pelo senhorio. 2.1.1. Denúncia imotivada. 2.1.2. Denúncia motivada para habitação. 2.2. Transmissão por morte da posição de arrendatário. 3. Seus desvios (cont.). 3.1. Actualização da renda pelo senhorio. 3.2. Compensação do arrendatário por obras. 3.3. Denúncia motivada para demolição do prédio ou para obras de remodelação ou de restauro profundos. 3.4. Realização de obras no locado pelo arrendatário ou aquisição do prédio por este. § 4. As normas transitórias e os arrendamentos de duração limitada. 1. Nota introdutória. 2. Sujeição ao NRAU. 3. Particularidades. 3.1. Prorrogação do contrato. 3.2. Regime da denúncia e da oposição à prorrogação. 3.3. O prazo do contrato prorrogado. 3.4. Transmissão da posição de arrendatário por morte.

§ 1. INTRODUÇÃO

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) — Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro — trouxe consigo um conjunto de novas questões. Dentre elas, salientam-se as relativas à disciplina aplicável aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do citado texto, o que ocorreu em 28 de Junho de 2006.

A matéria reveste assinalável importância não só no NRAU, como ainda num diploma avulso posteriormente publicado e com aquele conexo. Assim, consagra-se, por um lado, na Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, um conjunto amplo de normas transitórias (arts. 26.º a 58.º, ou seja, 33 preceitos) e, por outro, no DL 157/2006, de 8 de Agosto, um número considerável de disposições especiais da mesma natureza (arts. 23.º a 46.º, isto é, 24 normativos).

O relevo da temática emerge do facto de se procurar promover uma viragem no modo como deve ser encarada a filosofia arrendatícia, muito ligada, no passado, a situações de favorecimento do locatário. Ora, a ideo-

logia plasmada actualmente no Código Civil — nos arts. 1064.º a 1113.º — contrasta, em larga medida, com a política anterior. Daí que se suscitasse, com premência, a questão de saber quais as regras a que se deviam submeter os contratos celebrados à luz de uma disciplina proteccionista do inquilino.

Aliás, esta foi igualmente uma preocupação que perpassou o primeiro anteprojecto sobre o tema — designado Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos (RNAU) e dado a conhecer em 18 de Novembro de 2004 —, o qual acabou por não vingar em razão da queda do XVI Governo Constitucional. Aí o assunto era tratado num único e autónomo texto, nomeado Regime de Transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (RTNRAU), que continha 37 regras^{1 2}.

O presente texto cura desta problemática, designada, no Título II da Lei 6/2006, por “normas transitórias”.

§ 2. A NECESSIDADE DE UMA REFORMA E OS CAMINHOS POSSÍVEIS

1. O combate ao vinculismo

Como se afirmou, a reforma, fosse ela de que tipo fosse (mais liberal ou mais conservadora), coincidia no objectivo último: o ataque ao vinculismo. Dito de outro modo, havia que impor limites ao protecționismo dado ao inquilino no pretérito. Senão vejamos.

As leis de outrora, em particular as menos recentes, sempre foram férteis em conferir benefícios ao arrendatário (habitacional ou não) em detrimento dos interesses do locador.

O mais determinante era, sem dúvida, o que estabelecia a regra da prorrogação forçada ou imperativa do contrato, no fim do respectivo prazo, em relação ao senhorio (cfr. o art. 68.º, n.º 2, RAU e art. 1095.º CC³). Os desvios a este princípio consubstanciavam-se em requisitos exigentes e de difícil concretização (cfr. os antigos arts. 69.º a 73.º RAU e arts. 1096.º ss. CC).

¹ Quanto aos comentários efectuados ao tema no primeiro anteprojecto, ver FRANCISCO DE CASTRO FRAGA e CRISTINA GOUVEIA CARVALHO, “O regime transitório”, *O Direito*, 2004, II — III, pp. 355 ss.

² O anteprojecto posterior — elaborado pelo XVII Governo Constitucional — foi aprovado em 23 de Junho de 2005 (7 meses depois do primeiro) e visou abrir um período de reflexão acerca das soluções legislativas adoptadas. Em relação ao segundo anteprojecto, ver, na doutrina, MENEZES LEITÃO, “Novas observações sobre as disposições transitórias do Novo Regime do Arrendamento Urbano e sobre os artigos 1064.º a 1067.º e 1073.º a 1074.º do Código Civil”, *O Direito*, 2005, II, pp. 359 ss., e FRANCISCO CASTRO FRAGA e CRISTINA GOUVEIA CARVALHO, “As normas transitórias”, *O Direito*, 2005, II, pp. 407 ss.

³ Neste ponto, todas as referências são efectuadas ao revogado RAU e à redacção antiga do Código Civil.

A transmissão da posição contratual do arrendatário — *inter vivos* ou *mortis causa* — tinha igualmente uma conotação bastante permissiva, mantendo intocado o conteúdo do contrato e assim a principal manifestação vinculista. Ao nível habitacional, saliente-se, por um lado, o art. 84.º RAU (ou o art. 1110.º CC), e, por outro, a latitude do art. 85.º RAU (ou o art. 1111.º CC). Em sede não habitacional, o privilégio era ainda mais forte. Na verdade, os arts. 115.º, n.º 1, e 122.º RAU (ou os arts. 1113.º e 1120.º CC) e o art. 112.º RAU conferiam uma tutela ampla ao inquilino.

Mas o regime de favor assumia outras manifestações. Destaque-se, pela sua relevância, a dificuldade ou a impossibilidade da actualização das rendas (cfr. os arts. 77.º ss. RAU e os arts. 1104.º e 1105.º CC, assim como os anteriores diplomas — o DL 445/75, de 12 de Setembro, o DL 148/81, de 4 de Junho, e a Lei 46/85, de 20 de Setembro, por um lado, e o DL 330/81, de 4 de Dezembro, o DL 198/92, de 17 de Maio, o DL 398/92, de 18 de Setembro, e o DL 436/83, de 19 de Dezembro, por outro), a limitação substancial do senhorio no tocante à resolução do contrato (art. 64.º RAU e art. 1093.º CC) e a necessidade de o locador instaurar uma acção (declarativa) de despejo para operar, na larga maioria dos casos, a extinção do contrato (cfr. os arts. 63.º, n.º 2, e 68.º RAU e os arts. 1094.º e 1097.º CC).

A partir de certa altura, o *status quo* vigente foi sendo modificado gradual ou repentinamente. Surgiram assim os contratos com duração limitada (ainda que com um prazo inicial mínimo de duração amplo de 5 anos), sujeitos ao princípio da prorrogação automática, mas já não forçada em relação ao senhorio. Nas outras áreas citadas, passou a existir alguma flexibilidade. Ao nível da actualização das rendas, tal sucedeu directamente. Quanto à matéria da cessação do negócio, a “perda” do efeito de favor operou de forma mediata, já que mantendo-se literalmente o regime intocado (por exemplo, ao nível da resolução do contrato), o senhorio sempre beneficiava da faculdade de pôr termo ao contrato para o fim do prazo.

Deve realçar-se que este primeiro intuito reformista não ocorreu em simultâneo quanto aos diversos tipos de arrendamento: em relação ao habitacional, as novas regras surgiram com o RAU, em finais de 1990; no tocante ao não habitacional, a alteração operou apenas no último trimestre de 1995, com o DL 257/95, de 31 de Setembro.

Importa, no entanto, notar que paralelamente a um cenário menos conservador (o dos contratos de duração limitada), se mantinha o vinculismo forte, conferindo-se às partes a possibilidade de continuar a celebrar contratos deste último tipo.

2. As soluções possíveis

A reforma tinha como finalidade última quebrar as barreiras proteccionistas vigentes há largos anos.

Numa perspectiva futura, mostrar-se-ia irrealista a manutenção do *status quo* vinculista em paralelo com uma disciplina que se pretendia despida de nor-

mas tuteladoras de uma das partes⁴. Daí que a principal questão suscitada fosse a de saber qual o grau da intervenção a levar a cabo.

Uma intervenção maximalista era sustentada no anteprojecto RNAU quanto às disposições transitórias. Desta sorte, independentemente do tipo de arrendamento em causa, promovia-se, num espaço temporal máximo de 3 anos, a sujeição dos contratos (mais ou menos) antigos às novas e liberais regras.

Por sua vez, o anteprojecto NRAU alterava o modo como se concebiam aquelas normas, dando-lhe um cariz menos transitório e mais protector do inquilino, com prevalência do habitacional.

No tocante ao diploma que o veio a concretizar (embora este tenha algumas modificações de relevo em relação a este último, em especial o denso art. 26.º Lei 6/2006), pode afirmar-se que consagra dois sub-modelos. O que subjaz ao arrendamento habitacional é bem mais generoso para o inquilino. Em sede não habitacional, invertem-se os parâmetros, já que o regime é bastante gravoso e restritivo para o locatário. Como veremos, o ataque ao vinculum é incisivo nesta última hipótese.

No estudo que levamos a cabo, optamos por examinar, em primeiro lugar, as disposições transitórias nos arrendamentos vinculísticos e, posteriormente, as regras dos arrendamentos de duração limitada. Em ambos os casos, à medida do desenvolvimento da exposição, confrontamos as duas modalidades de arrendamento (habitacional e não habitacional)⁵.

⁴ Repare-se que o (primeiro) anteprojecto RNAU era, em termos globais, muito mais liberal que o anteprojecto NRAU e que a própria Lei 6/2006.

Ver, sobre o anteprojecto RNAU, MENEZES CORDEIRO, "A modernização do Direito português do arrendamento", pp. 235 ss., CARNEIRO DA FRADA, "O regime dos Novos Arrendamentos Urbanos; nótula", pp. 255 ss., MENEZES LEITÃO, "Primeiras observações sobre as disposições preliminares do Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos e sobre os novos arts. 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., PINTO MONTEIRO e VIDEIRA HENRIQUES, "A cessação do contrato no Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos", pp. 289 ss., RITA LOBO XAVIER, "o Regime dos novos Arrendamentos Urbanos e a perspectiva do Direito da Família", pp. 315 ss., PINTO FURTADO, "Do arrendamento para comércio ou indústria no Regime dos novos Arrendamentos Urbanos", pp. 335 ss., todos estes textos em *O Direito*, 2004, II-III.

Cfr., sobre o anteprojecto NRAU, MENEZES CORDEIRO, "O novo regime do arrendamento urbano", pp. 317 ss., ROMANO MARTINEZ, "Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)", pp. 337 ss., JANUÁRIO GOMES, "Breves notas sobre as Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais no Projecto NRAU", pp. 371 ss., e PINTO FURTADO, "Do arrendamento Urbano para fins não habitacionais", pp. 393 ss. — todos estes textos em *O Direito*, 2005.

Em geral sobre o NRAU, vide MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, Coimbra, 2006, GRAVATO MORAIS, *Novo regime do arrendamento comercial*, Coimbra, 2006, e OLINDA GARCIA, *Arrendamentos para comércio e fins equiparados*, Coimbra, 2006.

⁵ Acolhe-se na Lei 6/2006 uma nova classificação quanto aos tipos de arrendamento (ver art. 1067.º, n.º 1, e arts. 1108.º ss. CC, NRAU). Caiu assim — pelo menos formalmente — a anterior tipologia (cfr. art. 3.º RAU). O resultado a que se chega não é satisfatório. Basta examinar o art. 1112.º CC, NRAU para o constatar.

§ 3. AS NORMAS TRANSITÓRIAS E OS ARRENDAMENTOS SEM DURAÇÃO LIMITADA

1. Princípio da substituição: seu significado

Os contratos sem duração limitada, outrora designados vinculistas, deixam de estar sujeitos ao RAU, que foi quase na totalidade revogado, encontrando-se actualmente “submetidos ao NRAU” (art. 26.º, n.º 1, NRAU).

O princípio da substituição de regimes enunciado é válido para qualquer contrato desta natureza, habitacional ou não, celebrado ou não antes do RAU ou do DL 257/95 (art. 26.º, n.º 1, NRAU, ainda aplicável *ex vi* art. 28.º).

A primeira consequência emergente desta *regra transitória* é, pois, a da liberalização de algumas das normas proteccionistas do arrendatário que existiam no pretérito. A disciplina consagrada actualmente no Código Civil é assim, à partida, mais igualitária, do ponto de vista dos contratantes, do que a do passado (recentemente no RAU ou longinquamente no CC, versão antiga), conquanto ainda se mantenham resquícios de alguns benefícios de outrora. Todavia, o regime fica aquém da filosofia liberal constante de algumas disposições do (primeiro) anteprojecto RNAU (cfr. arts. 1104.º a 1107.º quanto à denúncia pelo senhorio).

Vejam os efeitos do princípio assinalado — empregues, em regra, em sede habitacional ou não —, relevando os seus aspectos mais decisivos. Por um lado, há novas normas que fazem cair as anteriores, mais tuteladoras do inquilino. Por exemplo, os fundamentos da resolução pelo senhorio deixam de ser taxativos (art. 1083.º, n.º 2, CC, NRAU). Prescinde-se, nesse domínio, conquanto num reduzido número de casos, da instauração de uma acção de despejo (art. 1084.º, n.º 2, CC, NRAU). Mantêm-se, por outro lado, algumas das disposições antigas, designadamente quanto à caducidade do contrato ou no tocante ao subarrendamento (arts. 1088.º a 1090.º CC, NRAU). Acresce que o revogado art. 655.º CC (pelo art. 2.º, n.º 1, NRAU), que curava do regime do fiador do locatário, permanece inteiramente vigente para os contratos vinculistas antigos⁶.

2. Seus desvios

Embora o princípio enunciado sugira a existência de novas disposições arrendatárias quanto aos contratos vinculistas anteriores à Lei 6/2006, consagram-se inúmeros desvios quanto a algumas das matérias mais relevantes do pretérito. Pode mesmo afirmar-se que são mais determinantes estes do que a regra expressa no art. 26.º, n.º 1, NRAU.

Impõe-se efectuar, nesta fase, duas ulteriores considerações.

⁶ Ver, sobre o tema, GRAVATO MORAIS, “Fiador do locatário”, *Scientia Iuridica*, 2007, pp. 87 ss.

As mencionadas excepções têm, algumas vezes, um conteúdo bem diverso consoante o tipo de contrato em causa (habitacional ou não). Impõe-se, pois, estabelecer o confronto entre tais modalidades.

Refira-se ainda que, de acordo com a sequência apresentada, curamos de vários assuntos. Os dois primeiros a abordar valem para qualquer contrato de arrendamento vincuista (independentemente do momento da sua celebração). Os ulteriores aplicam-se apenas aos negócios celebrados após a entrada em vigor do RAU ou do DL 257/95, consoante o tipo de arrendamento em causa.

2.1. Denúncia pelo senhorio

2.1.1. Denúncia imotivada

O art. 26.º, n.º 4, al. c), NRAU, recusa o emprego do art. 1101.º, al. c), CC, NRAU, o qual permite ao senhorio a denúncia sem justificação, mediante comunicação ao inquilino com prazo de pré-aviso não inferior a 5 anos sobre o tempo em que se pretende a extinção⁷.

Portanto, em face da norma assinalada, a principal faceta vincuista parece manter-se intacta para o futuro, já que o senhorio está impedido de pôr termo ao contrato a todo o tempo sem justificação.

Em sede habitacional, esta impossibilidade do locador permanece intacta enquanto o arrendatário se mantém no imóvel nessa qualidade e ainda no caso de transmissão entre vivos da sua posição para o cônjuge ou para o unido de facto, nos termos do art. 1105.º CC, NRAU.

No quadro não habitacional, a situação é muito diversa. Se o ponto de partida é o mesmo, não deixa de ser verdade que o art. 26.º, n.º 6, NRAU consagra desvios muito penalizadores para o respectivo inquilino.

A norma estabelece dois grupos de casos: uns que se relacionam com a negociação (definitiva ou temporária) do estabelecimento mercantil instalado no prédio arrendado (art. 26.º, n.º 6, al. a), NRAU)⁸; outros que se referem à transferência *inter vivos* das participações sociais (superiores a 50%), *desligando-se* do problema da alienação ou da oneração da organização mercantil (art. 26.º, n.º 6, al. b), NRAU)⁹.

⁷ Ver ainda o art. 1104.º CC, NRAU, que impõe a realização de uma nova comunicação que visa a confirmação da denúncia, a efectuar entre o 15.º e o 12.º meses por referência ao momento (previsto) da extinção do contrato.

⁸ Trata-se apenas do trespasse e da locação de estabelecimento, mas entendemos que a regra é, por interpretação extensiva, empregue nas hipóteses de alienação ou de oneração da organização mercantil em geral (v. g., transmissão definitiva da unidade jurídica em face da fusão ou da cisão de sociedades, usufruto de estabelecimento).

⁹ A disposição não faz alusão à cessão da posição do arrendatário, profissional liberal. Todavia, entendemos que tal hipótese cabe na al. a) do referido n.º 6, por interpretação extensiva. Justifiquemos.

No regime de outrora, os arrendamentos vincuísticos para o exercício de profissão liberal sempre andaram lado a lado em relação aos comerciais. Não se fazia qualquer distinção entre

Realce-se que se configuram mesmo hipóteses em que o próprio arrendatário perde o principal benefício vincuista apesar de não haver mudança da situação jurídica¹⁰. Tal sucede, *v. g.*, no caso da locação de estabelecimento mercantil ou da cessão de quota(s) que excede 50% por referência à entrada em vigor da lei.

2.1.2. Denúncia motivada para habitação

Independentemente do tipo de contrato de arrendamento em causa, o senhorio pode, nos precisos e rigorosos termos definidos no art. 1101.º, al. a), e no art. 1102.º, ambos do CC, NRAU, fazê-lo cessar por denúncia justificada. O motivo sempre será a necessidade de habitação (sua ou dos seus descendentes em 1.º grau).

Para o efeito, impõe-se o preenchimento de requisitos de vária índole: substancial (cfr. o art. 1101.º, al. a), o art. 1102.º, n.º 1, als. a) e b), o art. 1102.º, todos do CC, NRAU), processual (art. 1103.º, n.º 1, CC, NRAU e art. 14.º NRAU), temporal (art. 1103.º, n.º 7 e n.º 1, parte final, CC, NRAU), indemnizatório (art. 1102.º, n.º 1, CC, NRAU conjugado com o art. 26.º, n.º 4, al. b), NRAU¹¹) e pós-contratuais (art. 1103.º, n.º 2, CC, NRAU)¹².

Quanto à oponibilidade ao exercício do direito de denúncia para habitação — permitida em certos termos no passado —, apenas o arrendatário

eles. Aliás, em sede transitória, a disciplina desta modalidade locatícia permanece substancialmente semelhante, pelo menos textualmente, em quase todas as outras situações. O mesmo acontece quanto às regras dos contratos celebrados a partir de 28 de Junho de 2006, data da entrada em vigor do NRAU. Acresce que se emprega naturalmente a al. b) do n.º 6 quando o arrendatário é uma sociedade (de advogados, de revisores oficiais de contas), bastando para o efeito a alteração da posição social em mais de 50%. Ora, verificando-se esta hipótese rompe-se com a principal manifestação vincuista mesmo quanto aos arrendamentos para o exercício de profissão liberal. A intervenção do legislador é, portanto, corrosiva para os arrendamentos de qualquer tipo. Não parece assim razoável entender que a transmissão da posição social em mais de 50% (que pode nada ter a ver com a transferência da posição de locatário) interfira com o conteúdo do contrato de arrendamento e que a cessão da posição de arrendatário permaneça à margem do normativo. Releve-se um outro argumento baseado na (regra da) caducidade do arrendamento não habitacional por morte, aqui se integrando o profissional liberal (art. 58.º, n.º 1, 1.ª parte, NRAU). Não se compreenderia a discrepância de regime: a transmissão entre vivos da posição do locatário, profissional liberal, não faria operar qualquer efeito no conteúdo da relação arrendatícia; já a morte daquele provocaria uma ruptura definitiva do contrato. Cfr. GRAVATO MORAIS, "Arrendamento para o exercício de profissão liberal", *Revista Jurídica da Maia*, 2006, pp. 26 ss. Posicionando-se neste sentido, MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, Coimbra, 2006, p. 126, nota 128. Contra, OLINDA GARCIA, *Arrendamentos para comércio e para fins equiparados*, Coimbra, 2006, p. 108.

¹⁰ Diversamente, no trespassse de estabelecimento mercantil instalado em imóvel arrendado há lugar — caso as partes não a excluam expressamente — à transferência da situação de locatário do prédio.

¹¹ Esta é, de resto, a única regra transitória do citado conjunto de normas: estabelece que o cálculo da indemnização tem em conta a actualização extraordinária da renda, nos termos dos arts. 30.º e 31.º NRAU.

¹² Ver GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação. Regime transitório*, Coimbra, 2007, pp. 50 ss.

habitacional (ou eventualmente o seu cônjuge ou o unido de facto, na qualidade de locatário para quem se transmitiu a posição jurídica do inquilino) beneficia da possibilidade de aplicação do art. 107.º RAU, que se mantém em vigor por força do art. 26.º, n.º 4, al. a), NRAU.

O arrendatário não habitacional jamais pode impedir o exercício do citado direito de denúncia, já que o vigente art. 107.º RAU não é susceptível de ser por si utilizado.

2.2. Transmissão por morte da posição de arrendatário

O regime da transmissão por morte da posição contratual de arrendatário, pessoa física, é igualmente díspar consoante a modalidade locatícia em apreço.

Assim, por efeito do art. 57.º NRAU *ex vi* art. 26.º, n.º 2, NRAU, admite-se, em sede habitacional, a transferência da situação jurídica em termos demasiadamente latos.

Estabelece-se a regra da “não caducidade” da posição negocial. De todo o modo, exigem-se certos requisitos para que opere a referida transferência. Do ponto de vista do locatário, mostra-se necessário que este seja o primitivo, o inicial, o originário (art. 57.º, n.º 1, proémio, NRAU). Do lado do beneficiário da transmissão, estabelece-se hierarquicamente um conjunto de “sucessíveis” (cfr. as als. a) a e) do n.º 1 do art. 57.º NRAU¹³) e algumas regras específicas quanto aos modos de transferência. Quanto à transmissão vertical, vale o critério da “ordem das respectivas alíneas” (art. 57.º, n.º 2, NRAU), embora não se determine literalmente a prioridade filho/enteado. Porém, implicitamente pode concluir-se pela prevalência dada àquele em detrimento deste. No tocante à transmissão vertical, de sujeitos que concorrem ao mesmo nível, confere-se preferência, “em igualdade de condições, sucessivamente, [a]o ascendente, [ao] filho ou [ao] enteado mais velho” (art. 57.º, n.º 2, parte final, NRAU). Deve ainda aludir-se à transmissão sucessiva, já que ela é possível entre determinadas categorias de sujeitos, a saber: ascendentes (art. 57.º, n.º 3, NRAU), filhos e enteados (art. 57.º, n.º 4, NRAU¹⁴).

Ora, a transferência da situação contratual para uma das pessoas assinaladas torna inviável a denúncia imotivada pelo senhorio, nos termos do art. 1101.º, al. c), CC, NRAU, sendo que à denúncia justificada para habitação apenas podem opor-se, à luz do art. 107.º RAU, o cônjuge, o unido de facto ou o ascendente, consoante o caso, mas já não o filho ou o enteado (art. 26.º, n.º 5, NRAU).

¹³ Enunciemos singelamente a hierarquia (sem curar dos requisitos exigidos por cada uma das alíneas): cônjuge, unido de facto, ascendente, filho ou enteado e filho ou enteado (portadores de deficiência) — ver, sobre o tema, GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação. Regime transitório*, Coimbra, 2007, pp. 61 ss.

¹⁴ Note-se que esta pode ser, por sua vez, horizontal ou vertical (art. 57.º, n.º 4, NRAU).

Diversamente, em sede não habitacional, o princípio geral seguido é justamente o oposto. Agora é aplicável o art. 58.º NRAU *ex vi* art. 26.º, n.º 2, NRAU. Desta sorte, o decesso do arrendatário, pessoa física, acarreta a extinção do contrato vincuista, “sanção” muito mais pesada do que aquela que permite a cessação imotivada com um prazo de pré-aviso amplo.

Mas o art. 58.º, n.º 1, 2.ª parte, NRAU prevê uma situação de excepção que, interpretada à letra, conduziria com toda a probabilidade à sua inaplicabilidade. Daí considerarmos que a norma deve ser lida *cum granum salis*, quer em relação à locução “arrendatário primitivo” — dado que nos contratos antigos, em razão do regime liberal quanto à transmissão (*inter vivos* ou *mortis causa*), o locatário (*v. g.*, comercial) será naturalmente outro —, quer no tocante à expressão “exploração em comum” — devendo esta entender-se no sentido de “alguém que retira vantagens”^{15 16}.

3. Seus desvios (cont.)

Cabe seguidamente analisar os outros desvios, os quais têm a particularidade de apenas serem empregues aos contratos de arrendamento concluídos antes da entrada em vigor do RAU (quanto aos habitacionais) ou do DL 257/95 (em relação aos não habitacionais) — art. 27.º NRAU e art. 23.º DL 157/2006, de 8 de Agosto.

A restrição encontra motivação na “antiguidade” dos contratos. Podem apontar-se algumas razões para a consagração de especificidades. Os contratos mais recentes, ao contrário dos mais velhos, encontraram na lei uma regulamentação mais adequada, aproveitada pelos contraentes para proceder a ajustamentos não permitidos anteriormente. É esse desfasamento que se procura combater, criando um regime especial para os negócios mais antigos no sentido de atenuar os efeitos de uma brusca passagem para outras regras.

3.1. Actualização da renda pelo senhorio

A disciplina geral da actualização da renda encontra-se prevista nos arts. 30.º a 49.º NRAU, aplicando-se integralmente aos arrendamentos de cariz habitacional.

Limitada aos contratos anteriores ao RAU (art. 27.º, 1.ª parte, NRAU) e sujeita a um montante anual máximo fixado percentualmente em 4% do valor do locado (art. 31.º NRAU), a actualização está dependente da verificação de dois pressupostos materiais (a realização de uma avaliação fiscal do locado

¹⁵ Desta sorte, aqui se integra o cônjuge do inquilino que não explora efectivamente em comum com ele o estabelecimento comercial instalado no imóvel.

¹⁶ Sobre o regime transitório, ver JOSÉ DIOGO FALCÃO, “A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no novo regime do arrendamento urbano”, *Revista de Ciências Empresariais e Jurídicas*, n.º 11, 2007, pp. 92 ss., MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, cit., pp. 117 ss.

realizada há menos de 3 anos e a existência de um nível de conservação do prédio de grau igual ou superior a 3, numa escala de 1 a 5 — cfr. art. 35.º NRAU), procedimentais (cabe às Comissões Municipais Arbitrais a determinação daquele nível, ao abrigo do DL 156/2006¹⁷ e com observância da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro) e formais (efectuada através de escrito assinado pelo declarante remetido por carta registada com aviso de recepção ou mediante a entrega em mão, onde se informa detalhadamente o inquilino das circunstâncias específicas da actualização — cfr. arts. 34.º ss. NRAU).

A actualização é, neste quadro, sempre diferida. O prazo regra é de 5 anos, embora possa ser inferior (em 2 anos, posto que verificada uma de duas hipóteses previstas, respectivamente, no art. 38.º, n.º 2, NRAU — tendo por base o elevado rendimento do agregado familiar — e no art. 45.º, n.º 1, *ex vi* art. 38.º, al. *d*), NRAU — tendo por referência a falta de residência permanente) ou superior (em 10 anos, desde que verificada uma das três vias disciplinadas no art. 38.º, n.º 3, NRAU — o baixo rendimento do agregado familiar (al. *a*)), a idade avançada do inquilino (al. *b*), 1.º trecho) ou a sua deficiência grave (al. *b*), parte final).

Acresce que a actualização não é sempre realizada da mesma forma, estando, consoante o tipo de faseamento, subordinada a regras próprias. Assim, há um gradualismo específico a considerar (cfr. arts. 39.º a 41.º NRAU), que tem como finalidade reduzir o impacto de um aumento penalizador para o arrendatário.

Em larga medida, esta disciplina é empregue em sede não habitacional, atenta a remissão efectuada pelo art. 50 NRAU. No entanto, prevêem-se algumas especificidades nos arts. 51.º a 56.º NRAU que envolvem mudanças radicais em relação ao regime-regra.

A principal consequência que emerge dessas 6 disposições é, à luz da filosofia seguida neste quadro, a diminuição drástica da tutela do arrendatário não habitacional, que perde muitas das prerrogativas conferidas ao inquilino habitacional.

Identifiquemos as mais determinantes.

Há, desde logo, particularidades quanto aos requisitos substanciais. Com efeito, a renda é actualizável independentemente do nível de conservação do imóvel. Todavia, não se prescinde dessa determinação. Com efeito, o estado do prédio pode ser péssimo — o qual corresponde ao nível 1 de acordo com a tabela ínsita no art. 33.º, n.º 1, NRAU — que a actualização

¹⁷ Há a possibilidade de dispensa dessa determinação. Para tal é necessário que o senhorio entenda que o imóvel se encontra num estado de conservação “bom” ou “excelente”, devendo disso informar o inquilino, mas também a respectiva CAM da intenção de proceder à actualização e do nível de conservação. De todo o modo, a actualização realizar-se-á aplicando “o coeficiente de aplicação 0,9 correspondente ao nível de conservação 3” (art. 7.º, n.º 3, DL 157/2006).

A contestação do arrendatário impede, no entanto, a actualização por via administrativa, devendo seguir-se os trâmites típicos.

se mostra admissível, embora de acordo com o coeficiente equivalente (*in casu*, 0,5).

Em sede formal, as alterações são menos significativas, já que são impostas pelas modificações necessárias emergentes das modalidades de actualização (faseada ou imediata).

Ora, esta última via, a da actualização imediata — arredada da actualização da renda habitacional —, pode verificar-se em várias circunstâncias: na transferência (definitiva ou temporária) do estabelecimento mercantil instalado em imóvel arrendado; na transmissão *inter vivos* de participações sociais superiores a 50%, no pressuposto de que é uma sociedade a arrendatária do prédio (art. 56.º, als. *b*) e *c*), NRAU); e no caso de o locatário conservar o imóvel encerrado ou sem actividade regular durante um certo período de tempo (art. 56.º, al. *a*), NRAU).

Quanto à actualização faseada longa (em 10 anos), que favorece o inquilino não habitacional, também há específicas situações que a determinam: a existência de um estabelecimento aberto ao público, propriedade de um comerciante em nome individual (ainda que seja titular de um estabelecimento individual de responsabilidade limitada), ou de uma microempresa (art. 53.º, n.º 3, NRAU); o trespasse ocorrido há menos de 5 anos (art. 53.º, n.º 2, al. *b*), NRAU); e, por fim, o interesse público prevalente, justificado pela especificidade do local onde o estabelecimento se encontra a funcionar (em área crítica de recuperação e de reconversão urbana) ou pelo interesse (nacional ou municipal) da actividade realizada no locado (cfr. art. 53.º, n.º 2, als. *c*) e *d*), respectivamente).

Pode assim concluir-se que as rendas não habitacionais são actualizáveis, a título extraordinário, de modo mais simples, já que não dependem de um limiar mínimo de conservação do prédio. Acresce que o faseamento imediato, ao criar obstáculos à circulação do estabelecimento mercantil, bem como à transmissão de participações sociais superiores a dado valor percentual, traz igualmente consequências nefastas para o inquilino não habitacional em particular e para a actividade comercial ou profissional em geral.

Dito isto, impõe-se uma reflexão, em termos gerais, sobre a aplicação da lei vigente. Pode dizer-se que as novas medidas não encontram correspondência na realidade, havendo até quem sustente uma alteração das regras em razão do seu diminuto impacto. Com efeito, decorrido que foi um ano e alguns meses após a entrada em vigor da reforma, os efeitos dela resultantes podem considerar-se muito pouco positivos: algumas CAM ainda não se encontram constituídas, sendo que outras não estão sequer a funcionar¹⁸;

¹⁸ Ao final de um ano, o Portal da Habitação dava conta de que apenas 70 municípios constituíram Comissões Arbitrais Municipais, sendo que havia 28 CAM activas e 8 pendentes (dada a falta de inscrição dos membros necessários para o seu funcionamento — cfr. <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/noticias/noticia073.html>).

por sua vez, os senhorios mostram-se pouco receptivos a proceder a uma actualização das rendas muito burocratizada e assaz complexa¹⁹.

3.2. Compensação do arrendatário por obras

Temática menos significativa é a da compensação a conceder ao inquilino por obras licitamente efectuadas no locado.

O art. 29.º, n.º 1, NRAU, que estabelece o regime-regra quanto a essa matéria, faz depender a concessão de uma indemnização ao inquilino (habitacional ou não) de um conjunto variado de pressupostos, a saber: da cessação do contrato, da licitude das obras e do tipo de benfeitorias (necessárias ou úteis) realizadas²⁰.

O cariz supletivo da disposição torna-a, no entanto, susceptível de inaplicabilidade em razão da eventual consagração no contrato (do pretérito) de uma cláusula que recuse a compensação²¹.

Ao lado desta disciplina, estabelecem-se duas outras hipóteses que, ao invés, se caracterizam pela imperatividade. O seu âmbito é limitado a alguns casos de denúncia do contrato.

No quadro do n.º 2 do art. 29.º NRAU, a extinção do negócio por denúncia cabe agora ao inquilino, na sequência da actualização extraordinária da renda (cfr. art. 37.º, n.º 5, ou os arts. 39.º, 40.º e 41.º NRAU), o que lhe permite exigir uma compensação por obras efectuadas.

À luz do n.º 3 do art. 29.º NRAU, exclusivamente aplicável ao arrendamento não habitacional, a cessação do contrato é realizada pelo senhorio (através de denúncia imotivada), o que permite ao locatário exigir uma compensação por obras efectuadas.

3.3. Denúncia motivada para demolição do prédio ou para obras de remodelação ou de restauro profundos

Um diploma autónomo regula a denúncia (justificada) pelo senhorio, tendo por base a demolição do prédio ou a realização de obras de remodelação ou de restauro profundos — o DL 157/2006. Nele contempla-se uma secção, a III, intitulada “regime especial transitório” (arts. 23.º a 46.º).

Nas situações em análise, a iniciativa cabe ao locador, a quem se permite a denúncia para demolição em termos muito restritos ou, dito de outro modo, apenas quando há degradação do imóvel (art. 24.º, n.º 1, e art. 7.º, n.º 2,

¹⁹ Refira-se a título exemplificativo que, o número de comunicações de actualização era muito escasso, apenas 75 segundo as notícias do Portal de Habitação — cfr. <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/noticias/noticia073.html>.

²⁰ Pode é discutir-se a quem pertence o direito à indemnização no caso de transmissão da posição contratual de arrendatário.

²¹ O que pode ter acontecido, no passado, por via de uma cláusula geral inserida nos formulários típicos usados.

DL 157/2006²²). Porém, o circunstancialismo específico tem de ser comprovado pelo município, em especial pela respectiva CAM.

Por sua vez, ao inquilino habitacional assiste um direito de escolha, a exercer logo na contestação da acção instaurada pelo senhorio: ou opta pelo realojamento (art. 25.º, n.ºs 1 a 5 e n.º 6, 1.ª parte, DL 157/2006) ou pela via indemnizatória (fixa-se um montante mínimo ressarcitório, correspondente a 24 vezes a remuneração mínima mensal garantida (RMMG) — que, no ano de 2007, ascende a 403 euros, ao abrigo do DL 2/2007, de 3 de Janeiro, o que perfaz a soma de 9.672 euros — art. 25.º, n.º 6, 2.ª parte, DL 157/2006).

Quanto à denúncia motivada para execução de obras de remodelação ou de restauro profundos — que existe, nalguns casos, em alternativa à suspensão do contrato ²³ —, ela não diverge no essencial das regras da denúncia para demolição (art. 25.º DL 157/2006).

Abordando agora a temática na perspectiva do arrendatário não habitacional, há diferenças significativas quanto aos modos de reacção deste perante a acção de denúncia, quer ela tenha por base a demolição do prédio, quer se fundamente em obras de remodelação ou de restauro profundos.

O quadro a expor é válido para ambas as hipóteses, como o demonstra o art. 26.º, n.º 1, 1.ª parte, DL 157/2006.

Nestes termos, o locatário não habitacional “perde”, no confronto com o habitacional, o direito ao realojamento. Isto significa que a sua pretensão é meramente ressarcitória. Quanto a esta, fixa-se um montante mínimo superior ao vigente em sede habitacional, equivalendo a 60 vezes a remuneração mínima mensal garantida (RMMG), o que perfaz a soma de 24.180 euros. Trata-se, comparativamente, de um “benefício” que resulta não só da inexistência da possibilidade exigir o realojamento, como ainda do valor atribuído à perda do direito ao local onde o estabelecimento está instalado. Não se estabelece, de igual sorte, qualquer limiar máximo para a indemnização, o que pode de certa forma prejudicar o exercício desta pretensão pelo senhorio.

3.4. Realização de obras no locado pelo arrendatário ou aquisição do prédio por este

Integrando igualmente o regime transitório especial, previsto no DL 157/2006, sem prejuízo da alusão efectuada na Lei 6/2006, em especial no art. 48.º, encontra-se a faculdade de o próprio arrendatário efectuar obras no locado e, no limite, adquirir o próprio prédio.

Tal depende da sua iniciativa, mas também de outras circunstâncias. Desde logo, da actuação regular do inquilino na vigência do contrato: por um lado, as obras de conservação não deverão ter estado a seu cargo; por outro, a

²² Alternativamente, veja-se a hipótese prevista no art. 24.º, n.º 2, DL 157/2006.

²³ Noutras situações, o locador apenas pode suspender o contrato, estando impedido de exercer o direito de denúncia (cfr. art. 5.º, n.º 1 e n.º 2, *ex vi* art. 23.º, n.º 2, DL 157/2006).

degradação do prédio não terá sido resultante da sua actuação lícita (art. 29.º DL 157/2006). Pressupõe-se ainda que a CAM, na sequência do procedimento desencadeado pelo senhorio quanto à actualização da renda, tenha considerado que o imóvel se encontra num estado de conservação “mau” ou “péssimo” (art. 30.º, n.º 1, DL 157/2006) e que o arrendatário tenha intimado, sem sucesso, nos termos do art. 30.º, n.º 2, DL 157/2006, o locador à realização de obras destinadas à obtenção de um estado “médio”. Verificado este circunstancialismo, o locatário pode tomar a iniciativa de execução das obras ou solicitar ao município a execução das obras coercivas (art. 30.º, n.º 2, DL 157/2006).

Assumindo este último o encargo de tais obras — destinadas a atingir o estado de conservação “médio” (art. 31.º, n.º 4, DL 157/2006) —, há que comunicar essa intenção ao senhorio e à CAM, devendo ela integrar o orçamento referente ao valor das mesmas, assim como a exposição dos factos que lhe conferem o direito à sua execução (art. 32.º DL 157/2006).

Dado que as obras são custeadas pelo arrendatário, este tem direito a compensar “o valor despendido com as obras com o valor da renda”, nos termos definidos nos arts. 33.º e 34.º DL 157/2006.

Mas o regime vai até mais além. Permite-se ao locatário a aquisição do prédio em vez de proceder à execução das obras. Porém, essa via, para além dos outros requisitos enunciados, está dependente da não realização pelo município das obras (coercivas) em causa (art. 35.º DL 157/2006). A compra não se efectua sem mais. Exige-se o preenchimento de certos requisitos. A propositura de uma acção (declarativa) de aquisição pelo arrendatário, dentro de um prazo determinado (3 anos, a contar, em princípio, do prazo de 6 meses após a solicitação ao município da efectivação das obras coercivas — art. 35.º, n.º 1, al. b), *ex vi* art. 36.º, n.º 1, 2.ª frase, DL 157/2006²⁴). É a decisão judicial que faz operar a transmissão da propriedade do imóvel (que está sujeita ao competente registo da aquisição — art. 41.º DL 157/2006), a qual só se profere se estiver integralmente pago o preço.

Esta aquisição está sujeita a circunstâncias singulares. Assim, há obrigações que impendem sobre o novo proprietário (e antigo inquilino) de reabilitação e de manutenção do imóvel — o que, de resto, deve ser referenciado na própria decisão judicial. Note-se que aquele não está impedido de transferir a propriedade do prédio. Caso o faça, o transmissário sucede-lhe nas obrigações de reabilitação e de manutenção assinaladas (art. 39.º, n.º 4, DL 157/2006). Acresce que o incumprimento dos específicos deveres pelo novo proprietário permitem ao antigo senhorio o exercício do direito de reversão, em termos algo semelhantes (art. 36.º *ex vi* art. 40.º, n.º 1, DL 157/2006).

De notar que a aquisição pelo arrendatário pode revestir até contornos mais amplos, já que pode abranger outras fracções autónomas ou até a totalidade do prédio (arts. 42.º ss. DL 157/2006).

²⁴ Ver alternativamente o art. 35.º, n.º 2, por força da remissão implícita resultante do art. 36.º, n.º 1, 2.ª frase, DL 157/2006.

Refira-se, por fim, que nesta matéria não há qualquer divergência das regras transitórias em função do tipo de arrendamento.

§ 4. AS NORMAS TRANSITÓRIAS E OS ARRENDAMENTOS DE DURAÇÃO LIMITADA

1. Nota introdutória

O regime de transição previsto para os contratos de duração limitada, instituídos em sede habitacional com o RAU e em sede não habitacional por via do DL 257/95, é necessariamente menos denso. Isto porque não há que combater aqui um vinculismo forte. Aliás, algumas das regras transitórias (a que fizemos referências nos pontos anteriores) apenas são aplicáveis em momento anterior a qualquer destes dois diplomas, pelo que se encontra manifestamente excluída a possibilidade de existir uma disciplina transitória similar. Não pode deixar de se relevar ainda que o quadro dos novos arrendamentos, designados com prazo certo (arts. 1095.º ss. NRAU), é próximo dos antigos arrendamentos de duração limitada.

2. Sujeição ao NRAU

Os contratos de duração limitada — instituídos pelo DL 257/95 (o qual entrou em vigor no dia 5 de Outubro) — “concluídos na vigência do Regime do Arrendamento Urbano... passam a estar submetidos ao NRAU” (art. 26.º, n.º 1, 1.º trecho, NRAU).

A regra geral é exactamente a mesma à descrita a propósito dos arrendamentos de tipo vinculista.

No entanto, a parte final do art. 26.º, n.º 1, NRAU não deixa de aludir às “especificidades dos números seguintes”, o que significa que devem apreciar-se, *in casu*, apenas os n.ºs 2 e 3, já que os restantes números (4 a 6) se empregam exclusivamente aos arrendamentos sem duração limitada.

Impõe-se examinar a temática, que se restringe, como se antevê, aos problemas da prorrogação do contrato, da denúncia e da oposição à prorrogação, bem como à questão da transmissão da posição contratual por morte do arrendatário.

3. Particularidades

3.1. Prorrogação do contrato

No passado, os contratos de arrendamento (habitacional ou não) de duração limitada estavam sujeitos à regra da prorrogação automática do contrato no fim do prazo²⁵ (art. 100.º, n.º 1, RAU).

²⁵ Inicial (de 5 anos) ou subsequente(s), caso tivesse ocorrido a sua prorrogação.

Desta sorte, se as partes, e em especial o senhorio, não extinguíssem o negócio para o termo do período inicial (ou dos períodos subsequentes), aquele renovar-se-ia por um novo prazo (legal ou convencional).

Ora, o primeiro trecho do n.º 3 do art. 26.º NRAU mantém intocada a regra base do pretérito, ao assinalar que “os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente...”. Portanto, não se pode aludir a qualquer peculiaridade.

3.2. Regime da denúncia e da oposição à prorrogação

O citado art. 26.º, n.º 3, 2.ª frase, NRAU refere, em seguida, que a *renovação* ocorre “quando não sejam [os contratos] denunciados por qualquer das partes”.

Transpõe-se, para o mencionado número, a expressão ínsita do art. 100.º, n.º 1, parte final, RAU, sem se atender à alteração²⁶ da nomenclatura decorrente do NRAU. O que significa que deve adaptar-se a locução usada à luz do quadro vigente e não da disciplina do passado.

Duas conclusões se podem daqui retirar.

Em primeiro lugar, o inquilino pode denunciar (*ad nutum* e em qualquer momento) o contrato, bem como opor-se à sua prorrogação, mediante comunicação a realizar nos termos do art. 9.º, n.ºs 1 a 6, NRAU. Ali, está sujeito ao regime do art. 1098.º, n.ºs 2 e 3, CC, que no essencial determina uma duração efectiva do contrato não inferior a 6 meses, pelo que só a partir dessa altura é possível a denúncia imotivada, ainda que com um prazo de pré-aviso superior ao do passado (em vez de 90 dias, exigem-se agora 120 dias), sendo que os efeitos só se produzem no final do mês civil. Aqui, a oposição é simplesmente efectuada com uma antecedência não inferior a 120 dias em relação à data do termo do negócio (art. 1098.º, n.º 1, CC, NRAU).

Por sua vez, o senhorio apenas se pode opor à “renovação” do contrato para o fim do prazo, mantendo-se o período de pré-aviso do passado (um ano), mas aligeirando-se a forma como o pode efectuar (carta registada com aviso de recepção ou entrega em mão — ao abrigo do art. 9.º, n.ºs 1 a 6, NRAU —, em vez da anterior notificação judicial avulsa).

Assim, as *especificidades* que aqui se consideram não resultam da citada regra transitória, mas sim da sujeição a uma disciplina parcialmente diversa da do pretérito.

3.3. O prazo do contrato prorrogado

Também neste caso o art. 26.º, n.º 3, 3.º trecho, NRAU explicita qual é o novo prazo. No entanto, efectua-se uma (primeira) distinção quanto aos tipos de arrendamento.

²⁶ Diríamos até que houve, neste aspecto, uma melhoria substancial, já que se utilizam adequadamente as expressões em causa.

Em sede habitacional, alude-se a um “período de três anos, se outro superior não tiver sido previsto”. Mantém-se, pois, o prazo — válido para qualquer das possíveis renovações — do revogado art. 100.º, n.º 1, RAU, conferindo-se, tal como outrora, relevo a convenção das partes que determine prazo superior.

No tocante ao quadro não habitacional, especifica-se que a “primeira renovação” tem o “prazo de cinco anos” (art. 26.º, n.º 3, última frase, NRAU). No art. 118.º, n.º 1, RAU aludia-se à renovação “por igual período”, pelo que não há em princípio alterações à disciplina. Porém, se o prazo inicial fosse superior ou inferior a 5 anos, o que se permitia igualmente à luz do art. 118.º RAU, suscitava-se a questão de saber se a primeira prorrogação era de 5 anos ou a fixada no contrato anteriormente, tal como se permitia outrora. A nosso ver, o art. 26.º, n.º 3, *in fine*, NRAU apenas intervém supletivamente.

3.4. Transmissão da posição de arrendatário por morte

A questão de saber se existe uma disciplina transitória vigente para a transferência da posição de inquilino por morte nos arrendamentos de duração limitada parece encontrar resposta no art. 26.º, n.º 2, NRAU. Com efeito, o citado normativo determina que “à transmissão por morte aplica-se o disposto nos artigos 57.º e 58.º”.

Entendemos, contudo, que as mencionadas regras não valem para os contratos de duração limitada.

O que se equaciona em tais preceitos — já por nós analisados — é a extinção, mais suave (art. 57.º NRAU) ou mais drástica (art. 58.º NRAU), do vinculum arrendatício. Ora, os contratos em discussão não estão sujeitos à prorrogação forçada em relação ao locador, já que o senhorio pode sempre fazer cessá-los para o fim do prazo.

Por seu turno, o regime geral a aplicar — o art. 1106.º CC, NRAU ou o art. 1113.º CC, NRAU — é bem mais lato quanto à transmissão da posição contratual do que as regras transitórias enunciadas.

Desta sorte, os arts. 57.º e 58.º NRAU devem interpretar-se restritivamente, sendo apenas empregues aos contratos de arrendamento sem duração limitada, ditos vinculistas.