

A DESVINCULAÇÃO *AD NUTUM* NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO NA REFORMA DE 2012. BREVES NOTAS(*)

*Pelo Prof. Doutor Manuel Januário da Costa Gomes(**)*

SUMÁRIO:

1. Introdução. 2. Considerações gerais sobre o regime de duração do contrato de arrendamento urbano. 3. A (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento urbano na Reforma de 2012; 3.1. Introdução; 3.2. Denúncia pelo arrendatário; 3.3. Denúncia pelo senhorio. 4. As desvinculações discricionárias nos contratos de arrendamento com prazo certo; 4.1. Introdução; 4.2. Oposição à renovação deduzida pelo senhorio; 4.3. Oposição à renovação deduzida pelo arrendatário; 4.4. A denúncia atípica pelo arrendatário; 4.4.1. A denúncia atípica pelo arrendatário prevista no artigo 1098.º/3 do CC; 4.4.2. A aceleração da extinção do contrato nos termos do artigo 1098.º/4 do Código Civil; 4.4.3. A aceleração da extinção do contrato nos termos do artigo 1100.º/2 do Código Civil. 5. A desvinculação unilateral *ad nutum* em arrendamentos para habitação anteriores à Lei 6/2006; 5.1. Introdução; 5.2. A desvinculação *ad nutum* através de denúncia nos arrendamentos para habitação “sem duração limitada”; 5.3. A desvinculação *ad nutum* através de oposição à renovação nos arrendamentos para habitação “de duração limitada”. 6. A desvinculação unilateral *ad nutum* em arrendamentos para fins não habitacionais anteriores à Lei 6/2006; 6.1. Introdução; 6.2. A desvinculação *ad nutum* através de denúncia nos

(*) Texto destinado aos Estudos em Homenagem ao Professor Doutor José Lebre de Freitas.

(**) Professor da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.

arrendamentos para fins não habitacionais “sem duração limitada”; 6.3. A desvinculação *ad nutum* através de oposição à renovação nos arrendamentos para fins não habitacionais “de duração limitada”.

Abreviaturas mais utilizadas:

CC = Código Civil; CDP = Cadernos de Direito Privado; DL = Decreto-Lei; DR = Diário da República; NRAU = Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro; RAU = Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei 321-B/90, de 15 de outubro.

1. Introdução

I. Em 1990 surge o RAU — *Regime do Arrendamento Urbano*, aprovado pelo Decreto-Lei 321-B/90, de 15 de outubro. A opção sistemática do legislador de 90 foi, na linha do ocorrido, anos antes, com o arrendamento rural, autonomizar a matéria do arrendamento urbano em diploma autónomo, lendo-se, em justificação da medida, no preâmbulo do mesmo (ponto 12): “Ao procurar reunir num único diploma, elaborado em consonância com os ditames da ciência do direito, diversas soluções esparsas ao sabor de contingências ocorridas em décadas de evolução tumultuosa, o legislador deparou com lacunas, desarmonias, duplicações, contradições e mesmo inconstitucionalidades que antes tinham passado despercebidas ou apenas parcialmente haviam sido referenciadas”.

O arrojo da medida consubstanciada na saída da matéria do arrendamento urbano do CC não foi, porém, complementado por uma reforma profunda do regime vinculístico dos arrendamentos urbanos⁽¹⁾, regime esse que, quanto aos arrendamentos então existentes, se manteve em vigor.

⁽¹⁾ Para a caracterização do vinculismo arrendatício, impõe-se, como primeira referência, o nome e a obra de PINTO FURTADO; cf., v. g., *Curso de direito dos arrendamentos vinculísticos*, Almedina, Coimbra, 1984, p. 131 e ss., Id., *Evolução e estado do vinculismo no arrendamento urbano*, in “Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles”, III — “Direito do arrendamento urbano”, Almedina, Coimbra, 2002, p. 647 e ss., Id., *Manual do arrendamento urbano*, I, 5.^a edição, Almedina, Coimbra, 2009, p. 187 e ss.; cf. ainda MENEZES CORDEIRO, *A modernização do direito português do arrendamento urbano*, in “O Direito”, ano 136 (2004), II-III, p. 236.

No ano de 2004, ocorreram, com o XVI Governo Constitucional, condições políticas favoráveis a uma reforma de fundo do arrendamento urbano. Coube a Menezes Cordeiro a arquitetura da reforma, a qual tinha, entre as suas opções básicas, o abandono do vinculismo, temperado, embora, por medidas de proteção das posições adquiridas⁽²⁾.

O projeto previa o regresso da matéria do arrendamento urbano — já despidido da carga vinculística — ao Código Civil, “de acordo com a tradição das grandes codificações continentais”⁽³⁾: era o RNAU — Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos⁽⁴⁾.

Entretanto, a queda do XVI Governo impediu a materialização do Projeto Menezes Cordeiro em lei, mas o XVII Governo retomou o desafio de reformar o arrendamento urbano: O RNAU deu, então, lugar ao NRAU — Novo Regime do Arrendamento Urbano — que viria a ser aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro. Há opções diferentes no novo regime, menos abruptas, *maxime* quanto ao regime transitório, mas as soluções encontradas mantêm o traço do Projeto Menezes Cordeiro, *maxime* quanto à matéria regressada ao Código Civil.

O NRAU afastou-se, no entanto, da subdivisão, então clássica⁽⁵⁾ — que o Projeto Menezes Cordeiro mantinha — dentro dos arrendamentos urbanos, entre arrendamentos para habitação, arrendamentos para comércio ou indústria, arrendamentos para o exercício de profissão liberal e arrendamentos para outros fins,

(2) Cf. MENEZES CORDEIRO, *A modernização do direito português do arrendamento urbano*, cit., p. 243 e ss..

(3) Cf. MENEZES CORDEIRO, *A modernização do direito português do arrendamento urbano*, cit., p. 244.

(4) Referimo-nos, na sequência, ao documento, na parte consistente no texto do Código Civil, como o Projeto Menezes Cordeiro, cujo texto pode ser consultado em “O Direito”, ano 136 (2004), II-III, p. 467 e ss.. A reforma projetada incluía ainda outros diplomas: (i) o Regime de Transição para o RNAU, conhecido, então, por RTAU; (ii) as Alterações ao RAU; (iii) o Regime do Subsídio Especial de Renda; (iv) o Regime de atribuição de habitação social com renda apoiada, bem como o regime especial de arrendamento urbano aplicável; (v) o Regime de certificação das condições mínimas de habitabilidade; e (vi) o Regime do REABILITA.

(5) Cf., por todos, PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, Coimbra, 1988, p. 40 e ss. e PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código civil anotado*, II, 4.^a ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, pp. 631 e ss., 698 e ss., 721 e ss. e 726 e ss..

optando (artigo 1067.º/1 do CC), antes, por uma *summa divisio*, dentro dos arrendamentos urbanos, entre *arrendamentos para habitação* e *arrendamentos para fins não habitacionais*.

II. Com o XIX Governo surge nova reforma do arrendamento urbano, corporizada num conjunto de diplomas, com destaque para a Lei 31/2012, de 14 de agosto⁽⁶⁾. Segundo o artigo 1 da Lei, esta tem o propósito de “dinamizar o mercado de arrendamento”, propósito esse materializado através (i) da alteração ao regime substantivo do Código Civil em matéria de locação; (ii) da alteração do regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei 6/2006; e (iii) da criação de um procedimento especial de despejo do local arrendado.

O objetivo da Reforma de 2012 encontra-se explicado no lugar próprio⁽⁷⁾, ou seja na Exposição de Motivos da Proposta de Lei 38/XII: “criar um verdadeiro mercado de arrendamento que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras dos seus recursos (...)”.

III. O objetivo deste breve estudo é, basicamente, assinalar as diferenças de regime da Reforma de 2012 (Lei 31/2012) face ao regime do NRAU, no que às situações de desvinculação unilateral e *ad nutum* respeita.

Não está aqui em análise apenas a desvinculação unilateral correspondente à (vera e própria) *denúncia*⁽⁸⁾ — ou seja à desvinculação discricionária em contratos de arrendamento celebrados por tempo indeterminado — mas ainda as demais situações de desvinculação unilateral discricionária, quer pelo senhorio quer pelo arrendatário, que possam ocorrer nos contratos de arrendamento celebrados com prazo certo.

⁽⁶⁾ A Lei 31/2012 foi, entretanto, objeto da Declaração de Retificação 59-A/2012, publicada no DR, I Série, n.º 198, de 12.10.2012.

⁽⁷⁾ Lugar próprio para anunciar aquelas que são, na ótica do legislador, as “qualidades” das medidas não será já o texto da própria lei, diversamente do que vemos espelhado no artigo 1.º da Lei 31/2012.

⁽⁸⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, in “O Direito”, ano 143 (2011), I, pp. 9-32, *passim*.

Após (i) uma referência genérica ao regime da duração do contrato de arrendamento urbano, vamos, sucessivamente, (ii) confrontar o regime saído da Reforma de 2012 com o regime do NRAU relativamente à denúncia vera e própria, (iii) confrontar o novo regime das desvinculações discricionárias nos contratos de arrendamento com prazo certo face ao correspondente regime do NRAU e, finalmente, (iv) veremos o regime transitório decorrente das novas redações dadas aos artigos 26.º e 28.º da Lei 6/2006, no que tange à desvinculação *ad nutum*, quer nos arrendamentos para habitação quer nos arrendamentos para fins não habitacionais. Contudo, por estar associado a um tema muito específico, como é o da atualização das rendas, cuja análise não cabe nestas linhas, não nos debruçamos sobre o regime dos artigos 30.º e seguintes da Lei 6/2006 (na redação da Reforma de 2012) com implicações em matéria de desvinculação unilateral, regime esse aplicável aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes do DL 257/95, de 30 de setembro.

2. Considerações gerais sobre o regime de duração do contrato de arrendamento urbano

I. Em termos sistemáticos, não encontramos no Código Civil um regime geral relativo à duração do contrato de arrendamento urbano independentemente do fim, regime que, a existir, constaria da Subseção (Disposições gerais) que integra os artigos 1064.º a 1068.º do CC ou da Subseção (Celebração) que integra os artigos 1069.º e 1070.º⁽⁹⁾.

A opção foi, antes, a de consagrar um regime específico de duração para os contratos de arrendamento para habitação — regime esse que consta dos artigos 1094.º a 1103.º do CC — e um

⁽⁹⁾ Quanto à locação em geral, vale o regime resultante dos artigos 1025 e 1026 do CC; cf., por todos, PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, cit., p. 9 e ss., PINTO FURTADO, *Manual do arrendamento urbano*, *F*, cit., p. 43 e ss. e MENEZES LEITÃO, *Direito das obrigações*, III. *Contratos em especial*, 6.ª ed., Almedina, Coimbra, 2009, pp. 304-305.

regime de liberdade contratual para os arrendamentos para fins não habitacionais, consagrado no artigo 1110.º/1 do CC, sistema que se mantém na Reforma de 2012⁽¹⁰⁾.

Contudo, uma vez que o regime quanto à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins habitacionais é aplicável supletivamente, por expressa menção do artigo 1110.º/1, aos arrendamentos para fins não habitacionais, podemos dizer que, sem prejuízo da exceção consagrada no artigo 1110.º/2⁽¹¹⁾, o regime dos artigos 1094.º a 1103.º constitui, em substância, o regime geral aplicável aos arrendamentos urbanos.

II. De acordo com o artigo 1094.º/1 — cuja arquitetura geral remonta ao Projeto Menezes Cordeiro, inspirador do NRAU — o contrato de arrendamento urbano para habitação pode ser celebrado *com prazo certo* ou *por tempo indeterminado*⁽¹²⁾. Tratando-se de contrato de arrendamento com prazo certo, pode ser convencionado, conforme diz, pedagogicamente, o artigo 1094.º/2, que, após a primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada.

O regime supletivo, no que à definição do regime e do prazo respeita, é o do artigo 1094.º/3: no silêncio do contrato (ou das partes, como prefere dizer o artigo 1094.º/3), o mesmo *considera-se celebrado com prazo certo*, pelo período de *dois anos*. Trata-se de um regime introduzido pela Reforma de 2012, afastando o anterior regime do NRAU, que ia no sentido de o contrato ter-se como celebrado por duração indeterminada⁽¹³⁾.

(10) Sobre o regime consagrado no artigo 1110.º/1 do CC, cf., v. g., o nosso *Breves notas sobre as “Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU*, in “O Direito”, ano 137 (2005) II, p. 378 e ss..

(11) Cf. *infra*, ponto 2/V.

(12) Se quiséssemos fazer uma correspondência com as categorias do RAU, poderíamos dizer que os *arrendamentos com prazo certo* correspondem, *grosso modo*, aos *arrendamentos de duração limitada* (artigos 98.º a 101.º do RAU), enquanto os *arrendamentos de duração indeterminada* “continuam” os arrendamentos, ditos vinculísticos, a que se aplicava o princípio da renovação (*rectius*, prorrogação) automática; cf. os nossos *Arrendamentos para habitação*, 2.ª edição, Almedina, Coimbra, 1996, p. 189 e ss..

(13) No domínio do RAU, o artigo 10.º deste diploma consagrava *expressis verbis* um prazo supletivo para o arrendamento urbano: o prazo era de *seis meses*, se outro não

Optando as partes por fixar o prazo, o mesmo deve, nos termos do artigo 1095.º/1, constar de cláusula inserida no contrato.

III. Uma questão particularmente relevante na legislação arrendatícia tem sido a do *prazo mínimo* do contrato de arrendamento para habitação. O artigo 1095.º/2, na redação de 2006 (NRAU), era no sentido de que o prazo do contrato não poderia ser inferior a 5 anos, considerando-se automaticamente ampliado até esse limite mínimo quando ficasse aquém do mesmo. O artigo 1095.º/3 excecionava, porém, os casos — aos quais não se aplicava o referido limite mínimo — dos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados⁽¹⁴⁾.

A Reforma de 2012 opta por uma alteração radical neste particular: o novo artigo 1095.º/2 deixa de prever uma duração mínima de contrato, prevalecendo a liberdade contratual. Por esta razão, é, logicamente, revogado o anterior artigo 1095.º/3.

A nova redação do artigo 1095.º/2 suscita, porém, uma dúvida: qual o prazo aplicável quando, optando as partes expressamente pela duração determinada (prazo certo), omitem a específica indicação do prazo? Valerá, então, o prazo supletivo do artigo 1094.º/3 — dois anos — ou, antes, o prazo supletivo do artigo 1026.º do CC, de acordo com o qual, na falta de estipulação, entende-se que o prazo de duração do contrato é igual à *unidade de tempo* a que se refere a retribuição fixada?

fosse determinado pela lei, convencionado pelas partes ou estabelecido pelos usos. Esse regime vinha, de resto, do artigo 1087.º do CC, na sua redação original; cf., na doutrina, por todos, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código civil anotado*, II⁴, cit., pp. 508-509. Esse prazo constituía a regra para todas as modalidades de arrendamento urbano, valendo também (artigo 6.º/1 do RAU) para os arrendamentos rústicos não rurais não sujeitos a regimes especiais e ainda para os arrendamentos e subarrendamentos referidos nas alíneas *a)* e *e)* do artigo 5.º/2. Com o NRAU deixou de haver uma disposição geral correspondente ao artigo 10.º do RAU, em função do facto de o CC ter passado a dividir, segundo o critério da duração, os arrendamentos em arrendamentos com prazo certo e arrendamentos de duração indeterminada.

⁽¹⁴⁾ *Grosso modo*, as situações previstas no artigo 1095.º/3 CC correspondiam às anteriormente previstas no artigo 5.º/2 alínea *b)* do RAU; cf. por todos, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código civil anotado*, II⁴, cit., p. 487 e ss..

A priori, parece-nos que a solução adequada é a específica solução arrendatícia, que não a “geral-locatícia”, ou seja, deve valer a solução supletiva do artigo 1094.º/3. Contudo, não pode, naturalmente, excluir-se, por interpretação do contrato e do circunstancialismo em que o mesmo foi celebrado, que, em certos arrendamentos — *maxime* nos antes albergados na previsão do artigo 1095.º/3 (arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios) — deva valer o regime geral da locação consagrado no artigo 1026.º.

IV. Quanto à *duração máxima*, o novo artigo 1095.º/2 mantém o regime anterior: o prazo não pode ser superior a 30 anos, considerando-se automaticamente reduzido a esse limite quando o ultrapasse. Trata-se, de resto, de um regime que, neste particular, replica o do artigo 1025.º do CC⁽¹⁵⁾. Estamos, consabidamente, perante uma redução *ope legis*, que não obedece ao regime do artigo 292.º do CC.

Pode, em tese, questionar-se se é compatível com o carácter *temporário* da locação a celebração de contratos de aluguer ou de arrendamento *por tempo indeterminado*⁽¹⁶⁾. Não vemos impedimento a que tal aconteça, na medida em que qualquer das partes possa, nos termos gerais, denunciar o contrato, ainda que — como ocorre nos artigos 1100.º e 1101.º do CC — tal denúncia seja condicionada.

(15) Cf., na doutrina, por todos, PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, cit., p. 10. Tendo sobretudo em atenção o arrendamento urbano, foi suscitada a questão de saber se o prazo de 30 anos seria um *prazo para a duração máxima da relação de arrendamento* ou, antes, um prazo máximo imposto às partes, *aquando da celebração do contrato*. A questão tornou-se importantíssima no quadro da legislação vinculística, no qual o princípio da prorrogação automática revestia um papel central na disciplina do arrendamento urbano; cf. na doutrina, sobre o problema, v. g., PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código civil anotado*, II^a, cit., p. 619 e ss.; no sentido de que 30 anos seria o prazo máximo de duração do arrendamento pronunciou-se PINTO FURTADO, *Evolução e estado do vinculismo no arrendamento urbano*, cit., p. 666 e ss., sustentando a inconstitucionalidade daquele princípio. A posição de Pinto Furtado, não tendo, embora, feito escola, constituía, manifestamente, uma tentativa de romper a então densa muralha vinculística; cf., ainda, do mesmo autor, *Manual do arrendamento urbano*, I^a, cit., p. 43 e ss..

(16) Cf., por todos, PINTO FURTADO, *Manual do arrendamento urbano*, I^a, cit., p. 315 e ss..

Naturalmente que a genérica admissão de locações e, especificamente, de arrendamentos por tempo indeterminado, não pode servir para frustrar a aplicação de regras imperativas, designadamente em sede de duração mínima e de estabelecimento de sistemas ou mecanismos de duração do contrato.

V. Nos contratos de arrendamento *para fins não habitacionais* as partes podem convencionar livremente o regime de duração, por força do artigo 1110.º/1 do CC, valendo o regime estabelecido para os arrendamentos para habitação, na falta de estipulação. Importa, porém, vincar o regime especial do artigo 1110.º/2: se as partes nada estipularem quanto à duração do contrato, o mesmo *considera-se celebrado com prazo certo* e pelo prazo de *cinco anos* (artigo 1110.º/2, na redação da Reforma de 2012). Face à redação saída do NRAU, em 2006, é evidente o encurtamento do prazo supletivo, antes fixado em *dez anos*.

O artigo 1110.º/2 não se refere diretamente aos casos em que as partes optem por celebrar o contrato com prazo certo mas não fixam a duração: valerá, então, como supletivo, o prazo de cinco anos aí referido ou será, antes, aplicável o regime geral do artigo 1026.º do CC? As consequências não são de somenos, não só em função do prazo, mas também do facto de o artigo 1110.º/2 exigir que a denúncia (*rectius*, a oposição à renovação) pelo arrendatário seja feita com antecedência igual ou superior a um ano⁽¹⁷⁾.

Pensamos que a solução adequada será a “arrendaticia”, que não a “geral-locatícia”. Na verdade, parece-nos de presumir que o regime supletivo fixado no artigo 1110.º/2 é estabelecido não só para as situações em que as partes não tenham feito uma opção entre duração indeterminada e prazo certo, mas também para aque-

(17) Daqui resulta uma incompreensível discriminação do arrendatário face ao senhorio: enquanto que a este, num arrendamento celebrado por cinco anos, basta a antecedência de 120 dias para a oposição à renovação, nos termos da alínea *b*) do artigo 1097.º/1, o arrendatário tem de respeitar uma antecedência mínima de um ano. Trata-se de um regime que fazia sentido em 2006, face à redação do artigo 1097.º, agora alterada na Reforma de 2012. Na verdade, a exigência de antecedência mínima de um ano destinava-se a colocar as partes na mesma situação no que à antecedência mínima respeitava. Entretanto, a alteração de redação dos artigos 1097.º e 1098.º e a não modificação do artigo 1110.º/1 tornam o atual regime desequilibrado.

las em que, tendo optado neste último sentido, não tenham fixado um prazo específico. Não obstante, não pode excluir-se, por interpretação do contrato e do circunstancialismo em que o mesmo foi celebrado, que, em certos arrendamentos — *maxime* nos celebrados para fins especiais transitórios, antes albergados na previsão do artigo 1095.º/3 (redação de 2006) — deva valer o regime geral da locação consagrado no artigo 1026.º.

3. A (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento urbano na Reforma de 2012

3.1. Introdução

I. A Reforma de 2012 mantém incólume, não só o princípio geral do artigo 1099.º do CC, mas também a redação do preceito: o contrato de arrendamento urbano de duração indeterminada cessa por denúncia de uma das partes, denúncia essa que deve ter lugar nos termos dos artigos seguintes.

À partida, sem prejuízo das especificidades de regime que encontramos nos “artigos seguintes”, o artigo 1099.º mais não faz do que reconhecer e consagrar um princípio geral dos contratos: o de que os contratos celebrados por tempo indeterminado podem cessar por *denúncia* de qualquer das partes⁽¹⁸⁾.

II. No campo dos arrendamentos para fins não habitacionais, a Reforma de 2012 mantém incólume o regime do artigo 1110.º/1 do CC, na redação de 2006. Assim, as partes podem disciplinar livremente o regime aplicável em sede de duração e denúncia do contrato, bem como em matéria de oposição à renovação, valendo

(18) Cf., na doutrina nacional, por todos, MOTA PINTO/PINTO MONTEIRO/P. MOTA PINTO, *Teoria geral do direito civil*, 4.ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2005, pp. 631-632, MENEZES CORDEIRO, *Tratado de direito civil, II/IV*, Almedina, Coimbra, 2010, p. 126 e ss., PINTO MONTEIRO, *Contrato de agência*, 7.ª edição, Almedina, Coimbra, 2010, pp. 341-342 e ROMANO MARTINEZ, *Da cessação do contrato*, 2.ª edição, Almedina, Coimbra, 2006, p. 58 e ss.; cf. ainda o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento, passim*.

supletivamente o regime dos arrendamentos para habitação, salvo no que respeita à matéria disciplinada no artigo 1110.º/2⁽¹⁹⁾.

3.2. Denúncia pelo arrendatário

I. No regime de 2006 (NRAU), o arrendatário podia (artigo 1100.º/1 do CC) denunciar o contrato de arrendamento, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretendesse a cessação do contrato, produzindo a denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano⁽²⁰⁾.

Por sua vez, resultava do artigo 1100.º/2 que ainda que a comunicação do arrendatário não observasse a antecedência imposta pelo artigo 1100.º/1, nem por isso o contrato deixava de se extinguir na data indicada para o efeito na comunicação ou no final do mês de calendário gregoriano, ficando, porém, o arrendatário sujeito (artigos 1100.º/2 e 1098.º/3) ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta⁽²¹⁾.

II. Na nova redação introduzida pela Lei 31/2012, o artigo 1100.º/1 do CC estabelece, ressaltando, porém, o disposto artigo 1100.º/2⁽²²⁾, que, *após seis meses de duração efetiva do contrato*, o arrendatário pode denunciar o mesmo, independentemente de qualquer justificação, com a antecedência mínima de 120 dias do termo pretendido, se, à data da comunicação, o contrato tiver um ano ou mais de duração efetiva, sendo a antecedência mínima

⁽¹⁹⁾ Cf. *supra*, ponto 2/V.

⁽²⁰⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., pp. 12-13, onde se chamava também a atenção para a ilogicidade do regime, já que uma harmonização de soluções com o regime plasmado no artigo 1098.º/2 deveria determinar que a antecedência mínima de 120 dias tivesse, a montante, como pressuposto necessário, um (ocorrido) prazo de seis meses de duração efetiva do contrato; cf. também SOUSA RIBEIRO, *O novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise*, in CDP 14 (2006), p. 23, nota 36 e PINTO FURTADO, *Manual do arrendamento urbano*, II, 5.ª edição, Almedina, Coimbra, 2011, p. 942 e ss..

⁽²¹⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., pp. 12-13.

⁽²²⁾ Cf. *infra*, ponto 4.4.3.

reduzida a 60 dias se, à data da comunicação, o contrato tiver menos de um ano de duração efetiva.

Com a exigência de *duração efetiva* do contrato, resulta do artigo 1100.º/1 que o contrato terá de ter, a final, uma duração mínima de oito meses: numa situação em que o arrendatário, num arrendamento celebrado por tempo indeterminado, se “arrependa” do contrato imediatamente após a sua celebração, tem de “suportar” seis meses de duração efetiva e, ainda, o correspondente ao mínimo de 60 dias de pré-aviso.

Em rigor, porém, o que resulta da lei, tal como já resultava do regime anterior, é que, por força da aplicação do artigo 1098.º/6, *ex vi* artigo 1100.º/4, o arrendatário só tem de suportar uma *duração efetiva de contrato* de seis meses e do número de dias necessários à plena eficácia da declaração, nos termos do artigo 9.º da Lei 6/2006, já que se denunciar o contrato no primeiro dia após o decurso dos seis meses, com a declaração de que o contrato de arrendamento se extingue de imediato, o efeito é, efetivamente, o da imediata cessação do contrato no dia da eficácia da declaração⁽²³⁾, mas sem prejuízo de, a título de pena, ter de pagar as rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

3.3. Denúncia pelo senhorio

I. No regime de 2006, agora modificado pela Lei 31/2012, o senhorio podia, segundo o artigo 1101.º do CC, denunciar o contrato de arrendamento de duração indeterminada em três situações: *a)* necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em primeiro grau; *b)* para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos; ou *c)* mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

As situações das alíneas *a)* e *b)* do artigo 1101.º não correspondem a situações de denúncia *ad nutum*, tendo-se até suscitado

(23) Sobre o regime do artigo 9.º da Lei 6/2006, na redação anterior à Lei 31/2012, cf., por todos, OLINDA GARCIA, *A nova disciplina do arrendamento urbano*, Coimbra Editora, Coimbra, 2006, pp. 91-92.

reservas à qualificação de tais situações, qualificadas como de *denúncia justificada*, como constituindo veras e próprias denúncias⁽²⁴⁾.

Já a situação da alínea *c*) do artigo 1101.º consubstanciava uma *denúncia em sentido técnico* — situação em que o senhorio podia discricionariamente operar a extinção do contrato de arrendamento celebrado por tempo indeterminado.

Conforme também referimos noutro local⁽²⁵⁾, o pré-aviso de *cinco anos* — tido por alguns autores como excessivo⁽²⁶⁾ — não desnaturava a figura da denúncia, sendo tido como adequado pelo legislador de 2006, em função de se tratar de matéria de arrendamento para habitação.

Em rigor, a lei exigia um pré-aviso composto — *a dois tempos* — atento o facto de o artigo 1104.º impor, então, sob pena de ineficácia da denúncia, a respetiva confirmação por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação⁽²⁷⁾.

Sem prejuízo de ter sido meritória a exigência de confirmação, constante do artigo 1104.º do CC, já que se pretendia assegurar a seriedade da denúncia, a solução (formalmente) mais coerente teria sido a de, pura e simplesmente, permitir a denúncia com uma antecedência, por exemplo, de 12 meses, parificando, assim, o regime da denúncia com o da oposição à renovação deduzida pelo senhorio (artigo 1097.º do CC, na redação de 2006).

II. A Reforma de 2012 mantém a previsão genérica das “denúncias justificadas” das alíneas *a*) e *b*) do artigo 1101.º do CC

⁽²⁴⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., pp. 18-19.

⁽²⁵⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., pp. 20-21.

⁽²⁶⁾ Cf. MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, 4.ª edição, Almedina, Coimbra, 2010, p. 165 e PINTO DUARTE, *A cessação da relação de arrendamento urbano no NRAU*, in “Themis”, ano VIII (2008), 15, p. 56, distinguindo consoante os arrendamentos de duração indeterminada resultassem de conversão de contrato anterior, caso em que considerava o prazo adequado, daqueles contratos que nascem, à partida, como contratos de duração indeterminada, nos quais considerava tal prazo excessivo.

⁽²⁷⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., p. 21.

— com uma exigência suplementar no que respeita à matéria da alínea *b*)(²⁸) — mantendo também a previsão de uma denúncia verdadeira e própria na alínea *c*) do artigo 1101.º.

Simplemente, a antecedência mínima foi reduzida: o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento celebrado por tempo indeterminado mediante comunicação ao arrendatário com antecedência *não inferior a dois anos* sobre a data em que pretenda a cessação.

Por outro lado, a denúncia deixa de se fazer, em termos substanciais, a dois tempos, já que o legislador de 2012 revogou o artigo 1104.º do CC, deixando, portanto, de ser necessária a confirmação da denúncia.

4. As desvinculações discricionárias nos contratos de arrendamento com prazo certo

4.1. Introdução

I. O regime geral da renovação automática do contrato de arrendamento com prazo certo consta do artigo 1096.º do CC. De acordo com o artigo 1096.º/1, na redação de 2006, o contrato celebrado com prazo certo renovava-se automaticamente no seu termo e por *períodos mínimos sucessivos de três anos*, se outros não estivessem contratualmente prescritos; o mesmo artigo 1096.º/1 excepcionava, porém, os casos de arrendamentos celebrados para habitação não permanente ou para fim especial transitório.

O artigo 1096.º/2 previa, depois, que *qualquer das partes* se podia opor à renovação, nos termos dos artigos 1097.º e 1098.º. Tratava-se de um regime que se apresentava em total sintonia com o regime regra do artigo 1054.º do CC e em clara rutura com o

(²⁸) Exige agora a alínea *b*) que a demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos *obriguem à desocupação do locado*. Há, depois, modificações de regime nos artigos 1102.º e 1103.º que não abordamos especificamente. Sobre o regime dos artigos 1102.º e 1103.º, na redação de 2006, cf., por todos, MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*⁴, cit., p. 161 e ss. e PINTO FURTADO, *Manual do arrendamento urbano*, IF, cit., pp. 952 e ss. e 989 e ss..

regime vinculístico anterior (artigo 68.º do RAU): a oposição à renovação tanto podia ser feita pelo senhorio quanto pelo arrendatário.

II. A Reforma de 2012 veio dar nova redação ao artigo 1096.º. Dispõe agora o artigo 1096.º/1 que, salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por *períodos sucessivos de igual duração*. É, no entanto, ressalvado o disposto no artigo 1096.º/2, de acordo com o qual, salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos celebrados por prazo não superior a 30 dias. Assim, num contrato de arrendamento celebrado por 30 dias ou menos, como ocorre, tipicamente, com os chamados arrendamentos de vilegiatura, o regime supletivo é o da não renovação automática, o que quer, naturalmente, dizer que, quanto a tais arrendamentos, é retomado, em termos de regime supletivo, o regime de caducidade da alínea *a*) do artigo 1051.º do CC⁽²⁹⁾, mas sem aplicação do regime geral do artigo 1054.º do mesmo código.

O artigo 1096.º/3 prevê, depois, que qualquer das partes se possa opor à renovação nos termos do artigo 1097.º (*oposição à renovação pelo senhorio*) ou 1098.º (*oposição à renovação pelo arrendatário*).

Importa destacar uma importante inovação do novo artigo 1096.º do CC face à anterior redação: com a ressalva da *estipulação em contrário*, prevê agora o artigo 1096.º/1 que as partes num contrato de arrendamento com prazo certo possam convencionar que o contrato *não ficará* sujeito ao regime da renovação automática, caducando, nos termos gerais da alínea *a*) do artigo 1051.º do CC, no final do prazo estipulado. Havendo uma tal convenção, prejudicada fica a aplicação do artigo 1054.º do CC, já que não faria sentido reintroduzir através do regime geral uma renovação automática validamente afastada nos termos do regime especial.

(29) Cf., por todos, PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, cit., pp. 307-308 e o clássico estudo de CUNHA DE SÁ, *Caducidade do contrato de arrendamento, I*, Ciência e Técnica Fiscal, Lisboa, 1968, p. 97 e ss.; cf. ainda os nossos *Arrendamentos para habitação*², cit., p. 262.

4.2. Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

I. No regime saído do NRAU, em 2006, o artigo 1097.º do CC previa, simplesmente, que o senhorio podia impedir a renovação automática do contrato de arrendamento mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato⁽³⁰⁾.

A redação do artigo 1097.º inspirava-se na do artigo 1102.º do Projeto Menezes Cordeiro, com a diferença da substituição de “interpelação” por “comunicação” e ainda pela curiosidade de ter optado por retirar a expressão final “ou da sua renovação”, expressão essa que, no entanto, o NRAU deixou ficar, v. g., no artigo 1055.º/2 do CC.

II. A Reforma de 2012 *complexizou* a oposição à renovação por parte do senhorio, estabelecendo nas quatro alíneas do artigo 1097.º/1 uma gradação de tempos de pré-aviso em função da duração inicial do contrato ou da sua renovação.

Assim, a antecedência mínima será de: *a)* 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos; *b)* 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos; *c)* 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano; *d)* Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

Esclarece pedagogicamente o artigo 1097.º/2 — esclarecimento que, de resto, já resultaria do disposto no artigo 1055.º/2 — que a antecedência se reporta ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

A oposição à renovação pelo senhorio pode desencadear um efeito de *aceleração da extinção do contrato*, nos termos do artigo 1098.º/4, que analisaremos *infra*⁽³¹⁾.

⁽³⁰⁾ Cf., por todos, OLINDA GARCIA, *A nova disciplina do arrendamento urbano*, cit., p. 31.

⁽³¹⁾ Cf. *infra*, ponto 4.4.2.

4.3. Oposição à renovação deduzida pelo arrendatário

I. O artigo 1098.º/1 do CC saído do NRAU em 2006 previa que o arrendatário podia impedir a renovação automática do contrato de arrendamento mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo do contrato⁽³²⁾.

Prevvia, depois, o artigo 1098.º/3 que a inobservância desse prazo de oposição à renovação do contrato não impedia a respetiva cessação mas obrigava ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

Conforme se referiu já noutro local⁽³³⁾, o artigo 1098.º/3 do CC veio estabelecer uma *pena pecuniária* — pena legal — aplicável ao arrendatário nas situações e termos aí contemplados. Trata-se de um regime que, na Reforma de 2012, mantém expressão no artigo 1098.º/6, conforme vemos *infra*, na sequência.

II. Tal como faz o artigo 1097.º/1 em relação à oposição à renovação deduzida pelo senhorio, o artigo 1098.º/1 da Reforma de 2012 complexizou o sistema de oposição à renovação, agora por parte do arrendatário, estabelecendo várias antecedências mínimas em função do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

Assim, o arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima de: *a)* 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos; *b)* 90 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos; *c)* 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano; *d)* Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

⁽³²⁾ Cf., por todos, OLINDA GARCIA, *A nova disciplina do arrendamento urbano*, cit., pp. 31-32.

⁽³³⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., p. 13.

As antecedências reportam-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, conforme esclarece o artigo 1098.º/2. Conforme se referiu, em relação ao regime paralelo do artigo 1097.º/2⁽³⁴⁾, esta solução já resultaria do artigo 1055.º/2.

Finalmente, resulta do artigo 1098.º/6 que a inobservância da antecedência exigida no artigo 1098.º/1 não obsta à cessação do contrato mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta. Estamos perante a *pena civil* de que falámos acima, com referência ao artigo 1098.º/3 do CC, na anterior redação.

Assim, se um arrendamento celebrado por 5 anos se destina a caducar no último dia do mês de dezembro e se o arrendatário declara a sua oposição à renovação no último dia de novembro, desrespeitando, claramente, o pré-aviso de 90 dias, parece que a interpretação correta do artigo 1098.º/6, aplicado à situação do artigo 1098.º/1, será a que conduz a sustentar que o arrendamento não deixa de caducar no final de dezembro mas o arrendatário é devedor ao senhorio de um montante equivalente a duas rendas, “correspondentes ao período de pré-aviso em falta”⁽³⁵⁾.

Uma interpretação alternativa, “jogando” com a letra do artigo 1098.º/6, seria sustentar que, neste exemplo, o arrendatário apenas teria que pagar a renda relativa a dezembro, já que, caducando o contrato no final desse mês, deixaria, a partir daí, de haver “rendas correspondentes” aos dois meses seguintes. Essa seria uma interpretação que consideraria apenas a letra da lei e que, na prática, anularia por completo a imposição de um pré-aviso, razão pela qual é de afastar⁽³⁶⁾.

⁽³⁴⁾ Cf. *supra*, ponto 4.2.

⁽³⁵⁾ É certo que o pré-aviso aplicável ao caso seria de 90 dias, nos termos da alínea b) do artigo 1098.º/1; contudo, admitindo que a declaração de oposição à renovação é eficaz no último dia de novembro, o tempo de pré-aviso em falta é de 60 dias, já que ainda faltam 30 de decurso do contrato até à sua extinção.

⁽³⁶⁾ Na singular interpretação que se afasta e com referência ao exemplo do texto, se o arrendatário manifestasse eficazmente a sua oposição à renovação no último dia de dezembro nada deveria ao senhorio, nos termos do artigo 1098.º/6, já que não haveria “rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta”, uma vez que o contrato caducaria nesse dia, não se renovando.

III. Pode perguntar-se se as quantias fixadas no artigo 1098.º/6 do CC são sempre devidas ou se estão dependentes, por exemplo, da não celebração, pelo senhorio, de um novo contrato de arrendamento nos correspondentes meses.

O princípio é o de que tais quantias são sempre devidas. Contudo, na nossa opinião, em função da natureza de *pena civil pecuniária* das quantias correspondentes às rendas, nos termos do artigo 1098.º/6 do CC⁽³⁷⁾, faz todo o sentido a intervenção *eventual* do mecanismo corretor do artigo 812.º do CC, que permite a redução equitativa da cláusula penal de acordo com a equidade quando seja manifestamente excessiva⁽³⁸⁾. Sendo embora certo que não estamos perante uma *cláusula penal* mas face a uma *pena pecuniária legal* — com a fixação *a forfait* do montante ou *quantum* de indemnização devida, vemos no regime do artigo 812.º do CC a expressão de um “princípio de alcance geral”⁽³⁹⁾ que temos por aplicável mesmo fora do estrito quadro das penas convencionais.

Inversamente, não nos parece possível ao senhorio, ainda que, hipoteticamente, demonstre prejuízos superiores ao *quantum* que resulta da aplicação do critério do artigo 1098.º/6, exigir uma indemnização superior.

⁽³⁷⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., p. 13.

⁽³⁸⁾ Sobre a redução da cláusula penal, cf., por todos, PINTO MONTEIRO, *Cláusula penal e indemnização*, Almedina, Coimbra, 1990, p. 724 e ss..

⁽³⁹⁾ Socorremo-nos da expressão utilizada por PINTO MONTEIRO, *Cláusula penal e indemnização*, cit., p. 730, para defender a aplicação do disposto no artigo 812.º do CC a todas as espécies de penas convencionais; cf. também MOTA PINTO/PINTO MONTEIRO/P. MOTA PINTO, *Teoria geral do direito civil*⁴, cit., p. 596. A posição que sustentamos no texto vai para além desta posição doutrinária, admitindo a aplicação do regime do artigo 812.º do CC também a certas penas civis de fonte legal, quando tenham natureza indemnizatória, *a forfait* fixada. Sobre o regime consagrado no artigo 812.º do CC, enquanto expressão, entre outros, do princípio fundamental da proporcionalidade, cf., por último, BRANDÃO PROENÇA, *Lições de cumprimento e não cumprimento das obrigações*, Coimbra Editora, Coimbra, 2011, p. 396 e ss..

4.4. A denúncia atípica pelo arrendatário

4.4.1. A denúncia atípica pelo arrendatário prevista no artigo 1098.º/3 do CC

I. Na redação de 2006, dispunha o artigo 1098.º/2 que, após seis meses de duração efetiva do contrato, o arrendatário podia denunciar o contrato a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato⁽⁴⁰⁾, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

A doutrina tem divergido sobre a natureza desta denúncia. Quanto a nós, sustentamos tratar-se de uma *denúncia atípica*⁽⁴¹⁾, correspondendo a um caso de *revogação unilateral do contrato*. A esta situação tinha também aplicação a previsão do artigo 1098.º/3, pelo que a inobservância da antecedência prevista no artigo 1098.º/2 não impedia a cessação do contrato mas obrigava ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

II. A “denúncia” antes prevista no artigo 1098.º/2 consta agora, na Reforma de 2012, do artigo 1098.º/3. Depois de ressaltar o disposto no número seguinte, o artigo 1098.º/3 estabelece que, *decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato* ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima, relativa ao termo pretendido do contrato, de: *a)* 120 dias, se o prazo do contrato for igual ou superior a um ano; *b)* 60 dias, se o prazo do contrato for inferior a um ano.

Tal “denúncia” produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano a contar da comunicação (artigo 1098.º/5) e a inobservância da antecedência legalmente estabelecida não obsta à ces-

⁽⁴⁰⁾ Trata-se de um regime que terá tido alguma inspiração do artigo 100.º/4 do RAU que, em sede de arrendamentos de duração limitada, permitia ao arrendatário *revogar* o contrato, a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar ao senhorio, com a antecedência mínima de 90 dias em relação à data em que deveriam operar os seus efeitos; cf. o nosso *Arrendamentos para habitação*², cit., p. 214 e ss..

⁽⁴¹⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., p. 10.

sação do contrato mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta (artigo 1098.º/6).

Conforme é evidente, a grande alteração face ao regime do NRAU está no estabelecimento da “imposição” ao arrendatário que pretenda desistir do contrato de arrendamento celebrado da necessidade de ter de “suportar” não já (ou apenas) seis meses de duração efetiva de contrato (artigo 1098.º/2, na redação do NRAU) mas *um terço* do prazo da duração inicial do contrato ou da sua renovação.

A diferença de regime é bem patente se hipotizarmos um contrato de arrendamento celebrado por trinta anos em que o arrendatário pretenda desistir do contrato, por exemplo no primeiro ano de vigência do mesmo. Nesse caso, o arrendatário terá de suportar o contrato até ao final de uma década.

Admitiríamos uma solução corretiva, tal como a que decorre da aplicação do artigo 812.º do CC se, tal como em sede de aplicação do artigo 1098.º/6⁽⁴²⁾, a declaração de desistência do arrendatário surtisse um efeito extintivo do contrato. Contudo, não é isso que ocorre: ainda que a declaração seja eficaz *qua tale*, enquanto declaração, o contrato não se extingue antes do decurso da década, no exemplo exposto, pelo que uma eventual solução corretiva tem de passar pelo instituto do *abuso do direito*.

A nova solução legal é excessiva tratando-se de arrendamentos para habitação, nos quais, amiúde, os comuns arrendatários não terão pleno domínio das consequências da celebração de contratos de arrendamento por tempos longos. Admitindo-se que a redação inicial do artigo 1098.º/2 pudesse ser agravada, parece-nos excessivo impor a um comum arrendatário para habitação uma situação arrendatícia por tempo superior a um ano.

4.4.2. A aceleração da extinção do contrato nos termos do artigo 1098.º/4 do Código Civil

Adotando uma solução sem correspondência no regime anterior, o artigo 1098.º/4 do CC, na redação da Reforma de 2012,

⁽⁴²⁾ Cf. *supra*, ponto 4.3/III.

prevê que quando o senhorio impeça a renovação automática do contrato, nos termos do artigo 1097.º, o arrendatário possa *acelerar* a extinção do contrato, denunciando-o a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato. Resulta depois do artigo 1098.º/5 que a denúncia do contrato feita nestes termos produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.

A “denúncia” aqui consagrada é também, tal como a do artigo 1098.º/3⁽⁴³⁾, uma *denúncia atípica*, correspondente a um caso de *revogação unilateral do contrato* e que tem a particularidade de ter como evento legitimador a oposição à renovação automática do contrato por parte do senhorio.

A intenção do legislador parece ter sido facilitar a desvinculação do arrendatário que contasse com a renovação automática do contrato (por não oposição por parte do senhorio) e que se vê confrontado com a não renovação, permitindo-lhe, assim, antecipar a cessação do vínculo. A medida beneficiará também o senhorio que, ao opor-se à renovação automática, manifesta inequivocamente que não quer a continuação do (ou, pelo menos, daquele) arrendamento para além do prazo inicial ou da sua renovação, vendo, assim, em consequência de uma iniciativa subsequente do arrendatário, antecipado o (pretendido) fim do contrato.

4.4.3. A aceleração da extinção do contrato nos termos do artigo 1100.º/2 do Código Civil

O novo artigo 1100.º/2 do CC permite que se o senhorio denunciar o contrato, nos termos da alínea *c*) do artigo 1101.º, o arrendatário possa antecipar a extinção, “denunciando” o contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato⁽⁴⁴⁾.

⁽⁴³⁾ Cf. *supra*, ponto 4.4.1.

⁽⁴⁴⁾ Trata-se da redação retificada pela Declaração de Retificação 59-A/2012.

Assim, denunciando o senhorio o contrato, nos termos da alínea *c*) do artigo 1101.º do CC, o arrendatário pode *acelerar* a extinção, se tal lhe convier, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato, mas devendo ter em conta o final de mês do calendário gregoriano (artigo 1100.º/3).

Trata-se de um regime que obedece à mesma *ratio* do regime consagrado no artigo 1098.º/4, acima analisado⁽⁴⁵⁾.

5. A desvinculação unilateral *ad nutum* em arrendamentos para habitação anteriores à Lei 6/2006

5.1. Introdução

I. Com a Lei 6/2006, o NRAU passou a aplicar-se aos contratos de arrendamento celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações constituídas que subsistissem nessa data, tudo sem prejuízo do previsto nas normas transitórias daquela lei (artigo 59.º/1). Coerentemente com esta previsão, o artigo 60.º/1 revogou o RAU, mantendo-se apenas as matérias ressalvadas nos artigos 26.º e 28.º.

A Lei 31/2012 vem, em termos substanciais, introduzir um, digamos, Novíssimo Regime do Arrendamento Urbano, mas opta por dar novas redações a artigos da Lei 6/2006, ficando, assim, a designação NRAU aplicável também a situações posteriores à Lei 31/2012.

No que tange aos arrendamentos celebrados antes da Lei 31/2012, mantém-se, em sede de normas transitórias, a diferença de regime, constante da redação original da Lei 6/2006, entre contratos de arrendamento para habitação celebrados na vigência do RAU — aos quais é aplicável a previsão do artigo 26.º — e os

Antes desta Retificação, o artigo 1100.º/2 apresentava uma redação que reproduzia, *ipsis verbis*, a do artigo 1098.º/4, o que constituía um manifesto lapso, conforme comprova o confronto com o texto da Proposta de Lei 38/XII.

⁽⁴⁵⁾ Cf. *supra*, ponto 4.4.2.

contratos de arrendamento para habitação celebrados antes do RAU — aos quais é aplicável a previsão do artigo 28.^o(⁴⁶).

II. O artigo 26.^o da Lei 6/2006 adotou, no que respeita aos arrendamentos celebrados na vigência do RAU, uma *summa divisio* entre *arrendamentos de duração limitada* e *arrendamentos sem duração limitada*. Conforme escrevemos noutra local(⁴⁷), esta contraposição — que se mantém na redação da Reforma de 2012 — é *equivoca e invertida*:

- (i) *equivoca* na medida em que, em rigor, todos os arrendamentos celebrados no domínio do RAU e antes dele tinham uma duração limitada, pelo menos à partida(⁴⁸), em função do carácter temporário do contrato de locação em geral (artigo 1022.^o do CC) e do contrato de arrendamento urbano em particular (artigo 1.^o do RAU);
- (ii) *invertida* porque o modo como o artigo 26.^o apresenta, sucessivamente, os arrendamentos anteriores, curando primeiro dos *contratos de duração limitada* (artigo 26.^o/3) e, depois, dos *contratos sem duração limitada* (artigo 26.^o/4) — utilizando, quanto a estes uma expressão sem qualquer história ou tradição arrendatícia(⁴⁹) — sugere a errada ideia de que os arrendamentos de duração limitada constituíam a regra e os arrendamentos sem duração limitada a exceção.

(⁴⁶) Quanto aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, cf. *infra*, ponto 6.

(⁴⁷) Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., pp. 13-14.

(⁴⁸) Tudo isto sem prejuízo, naturalmente, do princípio da prorrogação automática consagrado já no artigo 1095.^o do CC (versão inicial), em continuação da legislação anterior, princípio esse que, conforme já observava JOÃO DE MATOS, *Manual do arrendamento urbano e do aluguer*, I, Livraria Fernandes Machado, Porto, 1968, p. 23, dava ao carácter temporário do contrato uma feição “mais teórica que real”.

(⁴⁹) A designação “contratos sem duração limitada” é explicada por ELSA SEQUEIRA SANTOS, *O regime transitório no novo regime do arrendamento urbano*, in “Themis”, ano VIII (2008), 15, p. 87, como “à falta de melhor termo”. Já no que respeita à *ratio* da “conversão”, a mesma é explicada pela autora em função “da proximidade estrutural entre os antigos e os novos tipos contratuais”.

Ora, não era exatamente assim: os arrendamentos sem duração limitada, continuadores dos arrendamentos vinculísticos, constituíam, no sistema e antes dele, *a regra* e não a exceção.

5.2. A desvinculação *ad nutum* através de denúncia nos arrendamentos para habitação “sem duração limitada”

I. O artigo 26.º/4 da Lei 6/2006 manda aplicar aos contratos de arrendamento sem duração limitada celebrados na vigência do RAU as regras aplicáveis aos contratos de arrendamento de duração indeterminada⁽⁵⁰⁾.

A remissão para o regime dos arrendamentos de duração indeterminada significa, *prima facie*, que, no que à desvinculação *ad nutum* respeita, vale o regime da denúncia consagrado, quando pelo arrendatário, no artigo 1100.º/1 do CC e, quando pelo senhorio, na alínea c) do artigo 1101.º, respetivamente⁽⁵¹⁾.

Importa, porém, atentar mais detalhadamente nas situações.

II. A remissão do artigo 26.º/4 para os arrendamentos de duração indeterminada determinaria a aplicação do regime da alínea c) do artigo 1101 do CC. Contudo, a redação original do artigo 26.º/4 da Lei 6/2006 impedia — na sua alínea c) — a aplicação daquela alínea c) do artigo 1101.º do CC, com a consequência de que o arrendamento mantinha-se preso pela lógica vinculística até que se extinguísse por outra causa⁽⁵²⁾.

Este regime de inaplicação da faculdade de desvinculação *ad nutum* pelo senhorio era aplicável quer aos arrendamentos celebrados no domínio do RAU quer também — mas por força do artigo 28.º — aos arrendamentos anteriores ao diploma de 1990⁽⁵³⁾.

⁽⁵⁰⁾ Cf., v. g., GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação. Regime transitório*, Almedina, Coimbra, 2007, p. 40 e ss..

⁽⁵¹⁾ Cf. *supra*, ponto 3.

⁽⁵²⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., p. 22 e ss..

⁽⁵³⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., p. 21 e ss..

A Reforma de 2012 veio introduzir alterações neste particular. Assim:

- (i) quanto aos arrendamentos celebrados antes do RAU mantém-se, por força do “novo” artigo 28.º/2 da Lei 6/2006, o regime inicial do NRAU, ou seja, esses arrendamentos não podem ser denunciados pelo senhorio nos termos da alínea c) do artigo 1101.º do CC⁽⁵⁴⁾;
- (ii) quanto aos arrendamentos celebrados na vigência do RAU, é aplicável o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do CC, salvo se, conforme resulta da alínea c) do artigo 26.º/4, o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%⁽⁵⁵⁾.

Mantém-se de pé, mas agora com menos força, a dúvida que colocáramos noutro local⁽⁵⁶⁾ sobre a compatibilidade da solução da alínea c) do artigo 26.º/4 da Lei 6/2006 (redação de 2006) — e, agora, do novo artigo 28.º/2 — com o princípio geral dos contratos, da admissibilidade da denúncia nos contratos de duração indeterminada, princípio esse que constitui matéria de ordem pública contratual⁽⁵⁷⁾.

Mantemos, neste particular, a opinião⁽⁵⁸⁾ de que não há razões substanciais para uma abordagem diversa daquela que era feita no domínio da legislação vinculística, uma vez que o senhorio continua a poder “denunciar” o contrato, *grosso modo* nos termos em que o podia fazer anteriormente, designadamente com fundamento em necessidade para habitação, não tendo a “conversão” do arren-

⁽⁵⁴⁾ Refira-se, porém, que, quanto a estes contratos, o regime plasmado nos novos artigos 30.º a 37.º da Lei 6/2006 abre portas a situações de desvinculação unilateral que, conforme alertámos *supra* (ponto 1/III), não são objeto de análise neste breve estudo.

⁽⁵⁵⁾ Neste ponto, a solução mostra-se harmónica com a nova redação da alínea a) do artigo 26.º/4.

⁽⁵⁶⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., pp. 22-23.

⁽⁵⁷⁾ Cf., por todos, MOTA PINTO/PINTO MONTEIRO/P. MOTA PINTO, *Teoria geral do direito civil*⁴, cit., pp. 631-632.

⁽⁵⁸⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., p. 23.

damento em arrendamento de duração indeterminada alterado relevantemente a sua situação neste particular.

5.3. A desvinculação *ad nutum* através de oposição à renovação nos arrendamentos para habitação “de duração limitada”

I. Conforme tem sido destacado⁽⁵⁹⁾, os arrendamentos de duração limitada a que se refere o artigo 26.º/3 da Lei 6/2006, quer na redação inicial quer na da Reforma de 2012, correspondem aos *arrendamentos de duração limitada* antes disciplinados a partir do artigo 98.º do RAU⁽⁶⁰⁾, correspondendo, *grosso modo*, aos *arrendamentos com prazo certo* do NRAU.

Tratava-se de contratos de arrendamento em que, diversamente do quadro geral e comum dos contratos de arrendamento sujeitos ao regime vinculístico, era livre a denúncia⁽⁶¹⁾ não só por parte do arrendatário mas também por parte do senhorio, o qual podia, assim, impedir, tal como aquele, a prorrogação do contrato.

II. Ora, na referência a tais contratos de duração limitada, o artigo 26.º/3 da Lei 6/2006, na sua redação inicial, veio dispor no sentido da renovação automática desses contratos, quando não fossem denunciados por qualquer das partes no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos, se outro superior não tivesse sido previsto⁽⁶²⁾.

A Reforma de 2012 mantém o mesmo regime mas reduz o período supletivo de renovação de três para *dois anos*⁽⁶³⁾.

(59) Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., p. 13 e ss..

(60) Sobre estes e respetivo regime, cf. os nossos *Arrendamentos para habitação*², cit., p. 207 e ss..

(61) Ou melhor: a chamada *denúncia*, figura que, na “era NRAU”, é designada por *oposição à renovação*.

(62) A parte final do artigo 26.º/3 introduziu um regime especial para os arrendamentos para fins não habitacionais, ressalva essa que cai na Reforma de 2012: a primeira renovação seria, para tais arrendamentos, pelo período de cinco anos.

(63) Trata-se, aparentemente, de uma alteração destinada a colocar o prazo supletivo de renovação de acordo com o prazo supletivo do artigo 1094.º/3, articulado com o artigo 1096.º/1; cf. *supra*, ponto 4.

Manifestamente, tanto o legislador de 2006 quanto o de 2012 não atualizaram os conceitos introduzidos no Código Civil pelo NRAU, não atualização essa que, presumimos, terá tido o propósito de melhor fazer a “ponte” com o regime anterior, vindo do RAU⁽⁶⁴⁾. Na verdade, a “denúncia” a que se refere o artigo 26.º/3 da Lei 6/2006 corresponde à *oposição à renovação* introduzida pelo legislador de 2006, desde logo nos artigos 1054.º e 1055.º, e com expressão também, v. g., nos artigos 1096.º a 1098.º, todos do Código Civil.

Em virtude do regime plasmado no artigo 26.º, aplicável também, por força do artigo 28.º, aos arrendamentos de duração limitada celebrados antes do RAU, é aplicável o regime dos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil⁽⁶⁵⁾.

6. A desvinculação unilateral *ad nutum* em arrendamentos para fins não habitacionais anteriores à Lei 6/2006

6.1. Introdução

No que respeita aos arrendamentos para fins não habitacionais, as Normas Transitórias da Lei 6/2006 (epígrafes do capítulo I — artigo 28.º — e capítulo II — artigo 27.º e ss.) dão um relevo central ao Decreto-Lei 257/95, de 30 de setembro: trata-se de um diploma que, entre outros pontos, veio introduzir no RAU a admissibilidade de contratos de duração limitada nos arrendamentos para comércio, indústria, exercício de profissões liberais ou para outros fins não habitacionais⁽⁶⁶⁾.

(64) Esta presunção de boa vontade não resiste, porém, ao facto de, no próprio Código Civil, o legislador não ter sido plenamente coerente, já que, conforme vimos *supra*, ponto 2/V, a lei utiliza no artigo 1110.º/2 o termo “denúncia” para designar a “oposição à renovação”.

(65) Cf. *supra*, ponto 4. A hipótese de arrendamentos de duração limitada antes da vigência do RAU parece circunscrita aos arrendamentos sujeitos ao regime especial do artigo 31.º e seguintes da Lei 46/85, de 20 de setembro, arrendamentos esses que continuaram sujeitos a tal regime após o RAU; cf. o nosso *Arrendamentos para habitação*², *cit.*, p. 210 e ss.

(66) Deste modo, o legislador de 1995 veio corrigir uma situação paradoxal, já que o que teria sido mais lógico seria o de o pioneirismo nos contratos de duração limitada per-

6.2. A desvinculação *ad nutum* através de denúncia nos arrendamentos para fins não habitacionais “sem duração limitada”

I. Por força da remissão do artigo 26.º/4 da Lei 6/2006 para as regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada⁽⁶⁷⁾, são aplicáveis aos arrendamentos para comércio, indústria, exercício de profissão liberal ou para outros fins lícitos celebrados antes da entrada em vigor da Lei 6/2006 e posteriores ao DL 257/95 o regime dos contratos de duração indeterminada, mas com as ressalvas previstas nas três alíneas desse artigo 26.º/4.

O mesmo regime era aplicável, por força da remissão do artigo 28.º para o artigo 26.º, aos arrendamentos não habitacionais celebrados antes do citado DL 257/95.

Tal como em relação aos arrendamentos para habitação, o artigo 26.º/4 ressaltava, no que à denúncia *stricto sensu* respeita, na sua alínea c), o regime da alínea c) do artigo 1101.º do CC, o qual não se aplicava a tais arrendamentos, independentemente de serem posteriores ao DL 257/95, mas todos eles necessariamente anteriores ao NRAU.

O artigo 26.º/6 da Lei 6/2006, na sua redação original, permitia, porém, o *levantamento* da especificidade da alínea c) do artigo 26.º/4 em duas situações⁽⁶⁸⁾: (i) no caso de *trespasse* ou locação de estabelecimento ocorrido após a entrada em vigor da lei 6/2006; (ii) quando, sendo o arrendatário uma sociedade, ocorresse transmissão *inter vivos* da posição ou posições sociais que determinasse a alteração de titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da lei.

Estas duas alíneas, sobre as quais já se pronunciou abundante literatura⁽⁶⁹⁾, permitiam, assim, digamos, verificando-se os eventos

tencer aos arrendamentos não habitacionais que não aos habitacionais; cf. o nosso *Arrendamentos para habitação*², cit., p. 208.

⁽⁶⁷⁾ Cf. *supra*, ponto 3; cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., p. 13 e ss..

⁽⁶⁸⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., p. 24 e ss. e doutrina aí citada; cf. também PINTO FURTADO, *Manual do arrendamento urbano*, II⁵, cit., p. 998 e ss..

⁽⁶⁹⁾ Cf., por todos, PINTO FURTADO, *Manual do arrendamento urbano*, II, cit.,

aí descritos, romper o vinculismo transitoriamente mantido e, desse modo, (re)aplicar a alínea *c*) do artigo 1101.º do Código Civil.

II. A Reforma de 2012 veio, no cumprimento da sua missão de esbater os traços de vinculismo mantidos pela Lei 6/2006, através da alteração de redação aos artigos 26.º e 28.º da Lei 6/2006, mexer com este quadro.

Na verdade, passa a ser necessário distinguir, dentro dos arrendamentos para fins não habitacionais, entre os celebrados antes do DL 257/95 e os celebrados depois deste diploma. Quanto aos celebrados depois do DL 257/95, é praticamente reposta a aplicação da alínea *c*) do artigo 1101.º do CC, o que é feito através de duas medidas:

- (i) a inaplicação da alínea *c*) do artigo 1101.º do CC é limitada aos casos em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%; e
- (ii) é revogado o artigo 26.º/6 da Lei 6/2006, revogação que constitui, de resto, uma consequência lógica da alteração de redação da alínea *c*) do artigo 26.º/4.

Quanto aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes do DL 257/95, dispõe o novo artigo 28.º/2 que não é aplicável o disposto na alínea *c*) do artigo 1101.º do CC, replicando, assim, o regime que constava da alínea *c*) do primitivo artigo 26.º/4 da Lei 6/2006, aplicável por força da remissão do artigo 28.º também primitivo. Isto significa a manutenção do regime vinculístico no que à denúncia se refere, manutenção essa que, no entanto, surge claramente atenuada pelas situações de desvinculação unilateral propiciadas pelo regime consagrado nos artigos 50.º a 54.º, na redação de 2012, cuja análise não cabe nestas linhas.

O novo artigo 28.º/2 é, depois, complementado por novas previsões, constantes dos artigos 28.º/3 e 28.º/4 que, de certo modo, retomam as situações antes previstas no revogado artigo 26.º/6.

Na verdade, por força do artigo 28.º/3⁽⁷⁰⁾, a antecedência para denúncia pelo senhorio, nos termos da alínea *c*) do artigo 1101.º do CC — antecedência que, como sabemos é de dois anos⁽⁷¹⁾ — é elevada para *cinco anos* quando:

- a) ocorra trespasse, locação de estabelecimento ou — no que constitui uma inovação, pelo menos literal, face à anterior previsão da alínea *a*) do artigo 26.º/6⁽⁷²⁾ — cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal; ou
- b) sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão *inter vivos* de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50%.

Esclarece o artigo 28.º/4 que o regime especial previsto no artigo 28.º/3 é aplicável quando as situações referidas nas suas alíneas ocorrerem após a entrada em vigor da Lei 6/2006⁽⁷³⁾.

III. A remissão do artigo 26.º/4 para os arrendamentos de duração indeterminada está pensada em função das situações comuns em que os arrendamentos (vinculísticos) celebrados antes da entrada em vigor da Lei 6/2006 eram celebrados por prazos curtos, de seis meses ou um ano, aplicando-se, a partir daí, a lógica da renovação automática com a quase impossibilidade de o senhorio denunciar o contrato.

Mas havia também arrendamentos sujeitos ao regime vinculístico celebrados por prazos longos, arrendamentos esses que vinculavam o arrendatário por toda a duração do contrato e que impu-

⁽⁷⁰⁾ Da (pouco feliz) redação do artigo 28.º/3 resulta, segundo interpretamos, que, em relação a arrendamentos para fins não habitacionais, cessa (para usarmos a expressão que constava do revogado artigo 26.º/6) o disposto no artigo 28.º/2 e é elevada para cinco anos a antecedência a que se refere a alínea *c*) do artigo 1101.º do CC quando ocorra qualquer das situações previstas nas suas alíneas.

⁽⁷¹⁾ Cf. *supra*, ponto 3.2.

⁽⁷²⁾ Cf., v. g., MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*⁴, cit., p. 181.

⁽⁷³⁾ Mais concretamente: após a entrada em vigor da Lei 6/2006, que não após a entrada em vigor da Lei 31/2012, que deu nova redação ao artigo 28.º da Lei 6/2006. Assim, tendo, v. g., o trespasse ocorrido em 2010, a antecedência mínima para a denúncia pelo senhorio, nos termos da alínea *c*) do artigo 1101.º do CC, continua a ser a que vigorava à data (cinco anos), que não a nova antecedência de dois anos resultante da redação dada pela Reforma de 2012 àquela alínea *c*); cf. *supra*, ponto 3.3.

nham também ao senhorio essa mesma duração, ainda que necessitasse do locado para a sua habitação.

Ora, ao mandar aplicar a tais arrendamentos o regime dos contratos de duração indeterminada, o arrendatário passa a poder denunciar o contrato nos termos do artigo 1100.º/1 e o senhorio passa a poder denunciar o mesmo nos termos da alínea c) do artigo 1101.º, ambos do Código Civil, isto num quadro em que, não fora o “aparecimento” da Lei 6/2006, nenhuma dessas desvinculações seria possível.

A questão que se coloca é a de saber se a remissão do artigo 26.º/4 para o regime dos arrendamentos de duração indeterminada não deverá ser interpretada restritivamente, pelo menos nos arrendamentos para fins não habitacionais⁽⁷⁴⁾.

No domínio da primitiva redação do artigo 26.º da Lei 6/2006 defendemos⁽⁷⁵⁾ que, conjugando o regime anterior ao NRAU com a ampla admissibilidade dada no artigo 1110.º/1 às partes para regularem a duração, a denúncia e a oposição à renovação do contrato, a remissão do artigo 26.º/4 deveria ter o sentido de esses contratos — convertidos, embora, em arrendamentos de duração indeterminada — não poderem ser denunciados pelo arrendatário antes de decorrido o prazo antes contratado. Naturalmente que, como consequência lógica desta posição, também ao senhorio seria impedida a denúncia do contrato de arrendamento, nos termos da alínea c) do artigo 1101.º do CC antes do decurso do prazo de contrato fixado pelas partes, no domínio do RAU (ou anterior).

Face ao teor da Reforma de 2012, não mantemos aquele entendimento. Na verdade, tendo o legislador adotado praticamente e no essencial a redação anterior e tendo o mesmo repensado o quadro em que as partes se podem desvincular — o que é manifesto na nova redação dada à alínea c) do artigo 26.º/4 e nos arti-

⁽⁷⁴⁾ Quanto aos arrendamentos para habitação, admitimos que o legislador tenha pretendido, já em 2006, que, em sede de denúncia pelo arrendatário habitacional, não subsistissem diferenças de regime entre os arrendamentos anteriores ao NRAU e os novos arrendamentos; cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., p. 16.

⁽⁷⁵⁾ Cf. o nosso *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento*, cit., pp. 16-17.

gos 28.º/2 e 28.º/3, bem como na revogação do artigo 26.º/6, todos da Lei 6/2006, a que acrescem as situações desvinculativas propiciadas pelo regime dos artigos 50.º a 54.º — parece ser de entender que a opção legislativa é efetivamente no sentido de desconsiderar os termos dos contratos de arrendamento vinculísticos anteriores, não obstante o facto de as opções então tomadas terem sido norteadas pelo princípio da liberdade contratual. A “sindicação” da opção legislativa, a ser possível, só pode ter lugar em sede constitucional.

6.3. A desvinculação *ad nutum* através de oposição à renovação nos arrendamentos para fins não habitacionais “de duração limitada”

O novo artigo 26.º/3 da Lei 6/2006 — já analisado *supra*⁽⁷⁶⁾ — é também aplicável aos arrendamentos para fins não habitacionais celebrados após o DL 257/95⁽⁷⁷⁾: continuando o regime que vinha do NRAU, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato no fim do prazo pelo qual foi celebrado. No caso de não ter havido tal “denúncia”, os contratos renovam-se pelo período de dois anos ou outro superior se tiver sido previsto.

Quanto à antecedência mínima para a oposição à renovação, valerá o regime consagrado nos artigos 1097.º e 1098.º do CC, consoante se trate, respetivamente, de oposição à renovação pelo senhorio ou pelo arrendatário.

*Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa,
15 de outubro de 2012.*

⁽⁷⁶⁾ Cf. *supra*, ponto 5.3.

⁽⁷⁷⁾ Conforme vimos acima, a admissibilidade de arrendamentos de duração limitada para fins não habitacionais só foi adotada com o DL 257/95; cf. também os nossos *Arrendamentos para habitação*², p. 207 e ss..