

**A DENÚNCIA
DO
SENHORIO
NO
REGIME TRANSITÓRIO**

CONCEITOS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO

ARRENDAMENTOS COM PRAZO CERTO

- Senhorio – oposição à renovação
- Inquilino – oposição à renovação e denúncia

ARRENDAMENTOS DE DURAÇÃO INDETERMINADA

- Senhorio – denúncia – Tema em discussão
- Inquilino - denúncia

Denúncia pelo senhorio

Denúncia pelo senhorio

- **Antes do NRAU** – os contratos de arrendamento **sem duração limitada** só podiam ser denunciados pelo senhorio nos seguintes casos: Art. 69º do RAU
 - a) Quando necessite do prédio para habitação (sua ou dos descendentes) ou para nele construir a sua residência;
 - b) Quando pretenda ampliar o prédio ou construir novos edifícios, aumentando o número de locais arrendáveis;

Denúncia pelo senhorio

- c) Quando o prédio era irrecuperável pelo estado de degradação que apresentava (DL nº329-B/2000 – 22 Dez);
- d) Quando contrato se transmitia para descendentes ou afins em certas condições (idade/portador de deficiência/reforma por invalidez/incapacidade total para o trabalho) – implicava o pagamento de indemnização correspondente a 10 anos de renda – artigos 87º, 89º-A, B, C e D.

VINCULISMO – O NRAU tenta acabar

Denúncia pelo senhorio **no NRAU**

Artigo 1101º

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- a) Denúncia para habitação;**
- b) Denúncia para obras;**
- c) Denúncia com antecedência não inferior a dois anos sobre a data que pretenda a cessação.**

ARRENDAMENTOS DE PRETÉRITO

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

1º grupo: ARTIGO 26º

- Contratos habitacionais celebrados depois do RAU – Decreto-Lei nº 321-B/1990 de 15 de Outubro
- Contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei nº 257/95 de 30 de Setembro

2º grupo: ARTIGOS 27º A 58º

- Contratos habitacionais celebrados antes do RAU – Decreto-Lei nº 321-B/1990 de 15 de Outubro
- Contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº 257/95 de 30 de Setembro

NORMAS TRANSITÓRIAS

ARTIGOS 26º a 58º

Princípio geral: artigo 26º/1 e 27º

→ Os contratos celebrados antes do NRAU passam a estar submetidos ao NRAU, com **especificidades** – quais ?

ARTIGO 26º

1º grupo de contratos

Âmbito de aplicação: habitacionais **depois** do RAU e não habitacionais **depois** do DL 257/95

• Artigo 26º números 2 e 3 – contém outras matérias

• Artigo 26º/4:

1) Aos contratos sem duração limitada (**vinculísticos**) aplicam-se as regras dos **contratos de duração indeterminada**, com as seguintes especificidades:

2) **Denúncia:**

-Denúncia pelo senhorio – artigo 1101º

-Denúncia para habitação – artigo 1102º

-Denúncia justificada – artigo 1103º

ARTIGO 26º /4 – c) Denúncia pelo senhorio

- **NRAU de 2012** – artigo 1101º/c) - os contratos de **duração indeterminada** passam a poder ser denunciados pelo senhorio com antecedência não inferior a **2 anos** por carta registada com aviso de recepção (no NRAU de 2006 a antecedência era de 5 anos) **(em discussão) *1**
 - Esta regra passa a ser aplicável aos contratos de arrendamento sem duração limitada, **excepto** quando:
 - Arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos;
 - Arrendatário tiver incapacidade superior a 60%
- É uma das medidas para terminar com o vinculismo

ARTIGO 27º

2º grupo de contratos

- **Princípio geral: artigo 27º** - os contratos celebrados antes do RAU e do DL 257/95 passam a estar submetidos ao NRAU, com **especificidades** dos artigos:
 - **28º/2, 3, 4 e 5;**
 - **30º a 37º** - actualização das rendas e transição para o NRAU;
 - **50º a 54º** - actualização das rendas e transição para o NRAU.

ARTIGO 27º

2º grupo de contratos

Artigo 28º/2:

Não se aplica a denúncia pelo senhorio - artigo 1101º/c)

(denúncia com 2 ANOS de antecedência) – os contratos não são denunciáveis/mantém-se vinculismo

EXCEPÇÕES: ...

Apenas para os arrendamentos para FINS NÃO HABITACIONAIS

ARTIGO 28º/3 e 4

2º grupo de contratos

EXCEPÇÕES:

- Há denúncia pelo senhorio – (mas de) 5 anos – quando ocorra:
 - a) Trespasse;
 - b) Locação do estabelecimento;
 - c) Cessão do arrendamento para profissão liberal
 - d) Transmissão *inter vivos* de posições sociais que determinem alteração de titularidade em mais de 50%
- Quando os referidos negócios ocorram após a entrada em vigor da presente lei

(em discussão)

(Consequências para quem celebra estes negócios)

ARTIGO 28º/3 e 4

2º grupo de contratos

- a) **Trespasse** – 1112º - transmissão definitiva, por acto inter vivos, de um estabelecimento comercial (muda o inquilino);
- b) **Locação do estabelecimento** – 1109º - transmissão temporária, por acto inter vivos, de um estabelecimento comercial (o inquilino mantém-se);
- c) **Cessão** do arrendamento para profissão liberal – 1112º - transmissão definitiva, por acto inter vivos, da posição de arrendatário, para o exercício de prof. liberal – pessoa ou sociedade profissional;
- d) **Transmissão *inter vivos*** de posições sociais que determinem alteração de titularidade em mais de 50% - cessão de quotas ou outra forma de transferência da mesma (o arrendatário tem de ser sociedade).

ARTIGO 28º/3 e 4

2º grupo de contratos

Transmissão *inter vivos* de posições sociais

Outras formas de transferência (discutível em certos casos)

- Usufruto
- Locação financeira de estabelecimento comercial
- Fusão ou Cisão de Sociedades
- Penhor de estabelecimento comercial
- Penhora de estabelecimento comercial
- Arrolamento de estabelecimento comercial
- Partilha de estabelecimento comercial por divórcio
- Aumento de capital /redução de capital/transformação de sociedades
- Transmissão de quotas (cessão de quotas/venda de quota em processo executivo)
- Transmissão de acções (usufruto/penhora/amortização)

ARTIGO 28º/3 e 4

2º grupo de contratos

Referência bibliográfica para estudo dos casos
anteriormente referidos:

Novo regime do arrendamento comercial

Fernando Gravato Morais

JURISPRUDÊNCIA

Acórdão Relação do Porto de 23/02/2010

- I - *A aplicação no tempo do NRAU consta do respectivo art. 59º nº 1, segundo o qual ele se aplica “aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo das normas transitórias”; estas normas constam dos arts 26º a 58º NRAU.*
- II - *Da conjugação dos arts 26º, 27º e 28º dessa Lei resulta que o legislador pretendeu que **aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais (assim como aos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes do RAU), anteriores ao D.L. nº 257/95, de 30/9, não se aplique a regra da denúncia livre por parte do senhorio.***
- III- *Desta forma, o legislador manteve em vigor os antigos regimes, relativamente aos contratos celebrados à sua sombra;*
- IV- *As disposições transitórias acabam por funcionar como não tocando nos anteriores regimes do arrendamento urbano, em matérias como a denúncia ou a oposição à renovação do contrato. *2*

JURISPRUDÊNCIA

Acórdão do STJ de 05/12/2017

*VI - Tendo as partes acordado um prazo inicial de 20 anos, de 01-04-1978 a 31-03-1998, que prorrogaram, por aditamento de 1994, até 31-03-2005 e que tornaram a prorrogar, em novo aditamento de 31-03-2006, até 2015, vindo o NRAU a entrar em vigor, na vigência deste último, está o contrato dos autos sujeito às disposições transitórias **dos arts. 27.º a 29.º (e 26.º por remissão destes), por força das quais o contrato não admite denúncia pelo senhorio, senão em situações verdadeiramente excepcionais e com pré-aviso de 5 anos. *3***

Ac. STJ de 19/09/2017 – no mesmo sentido

JURISPRUDÊNCIA

Acórdão STJ de 11/09/2012

I. **A cessão de quotas por actos inter vivos**

representativa de mais de 50% do capital social da sociedade arrendatária, ocorrida depois da entrada em vigor da Lei nº 6/2006, de 27/02 (NRAU), confere ao senhorio o direito de denúncia do mesmo contrato de arrendamento, nos termos do art. 1101º, al.c) do Cód. Civil, por aplicação do disposto no nº 6 , al. b) do art. 26º da aludida Lei nº 6/2006.

II. **A circunstância de a cessão de quotas não implicar a entrada de novos sócios por a cessão haver ocorrido através da cedência da maioria do capital por parte de sócios que assim saem da sociedade e cedendo aquelas quotas aos sócios anteriormente minoritários, não é impeditiva da aludida faculdade de denúncia.** *4

JURISPRUDÊNCIA

Acórdão Relação de Lisboa de 01/03/2012

*A alínea b) do n.º 6 do artigo 26º da Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro deverá ser interpretada no sentido da sua aplicação a **todas as situações em que se verifique uma alteração de mais de 50% da titularidade do capital social da sociedade inquilina, resultante de transmissão inter vivos, mesmo não tendo havido entrada de novos sócios.** *5*

Ac. Rel. Lisboa de 17/05/2016 – no mesmo sentido

JURISPRUDÊNCIA

Acórdão Relação de Lisboa de 09/06/2016

- *A alínea b) do n.º6 do art. 26º da Lei n.º6/2006 de 27 de Fevereiro deverá ser interpretada no sentido de ser aplicável ao caso em que foram **extintas as quotas** até então detidas e tituladas pelos sócios da sociedade locatária, sendo acto contínuo realizado **um aumento de capital social** da mesma, subscrito na totalidade por outra sociedade comercial que passou a ser a única sócia dessa sociedade.*
- *A não ser entendido assim, estaria encontrada a forma de se proceder à alteração dos sócios que têm o domínio da sociedade, sem que o senhorio pudesse **denunciar** o contrato de arrendamento, o que sempre se traduziria numa situação de fraude à lei. 6**

Denúncia Justificada

ARTIGOS 26º /4 – b) e 28º/1
Denúncia Justificada

DL Nº 157/2006 de 8/8

Alterações:

- **DL Nº 309/2009 de 23/11**
- **LEI Nº 30/2012 de 14/8**
- **LEI Nº 79/2014 de 19/12**
- **LEI Nº 42/2017 de 14 de Junho (lojas históricas)**
- **LEI Nº 43/2017 de 14 de Junho**

Denúncia Justificada

- Art. 1101º/b) do CC e DL157/2006 de 8 de Agosto
- Aplicável apenas aos contratos de **duração indeterminada.**
- Fundamentos** da denúncia:
 - A) denúncia para demolição – artigo 7º do DL nº 157/2006 de 8 de Agosto
 - B) denúncia para realização de obra de remodelação ou restauro profundo – artigo 4º do DL nº 157/2006 de 8 de Agosto

Denúncia Justificada

Âmbito de aplicação: (art. 1º/a) – DL157/2006)

O regime que consta da lei só se aplica aos **contratos de duração indeterminada** (1101º/b) e 1103º/nº11, ambos do CC)

1. Aqueles que as partes não estipularam um prazo de duração do contrato;

2. Todos os contratos de arrendamento **para habitação** celebrados **antes** do dia 15 de Novembro de 1990 (estes serão sempre de duração indeterminada);

3. Todos os contratos de arrendamento para fim **não habitacional** celebrados **antes** do dia 5 de Outubro de 1995 (estes serão sempre de duração indeterminada)

Denúncia Justificada

Artigo 3º DL157/2006 (NOVO – Junho 2017):

Quando o senhorio pretende fazer **obras de conservação**, tem o direito de solicitar ao arrendatário, com a antecedência de 3 meses, que desocupe o local por prazo não superior a 60 dias

→→→ o contrato não pode ser denunciado e o senhorio está obrigado a:

- realojar o arrendatário em condições análogas e;
- a suportar as despesas pela desocupação.

Denúncia Justificada

Quando o senhorio pretende fazer **obras de remodelação ou restauro profundos pode denunciar o contrato** (art. 4º/1-a) e b) DL157/2006) (NOVO – Junho 2017) **(em discussão *10)**

O que são obras de remodelação ou restauro profundos ?

1.Reconstrução - aquelas que impliquem a reconstituição da estrutura das fachadas ou;

2.Alteração - aquelas que impliquem a modificação das características do imóvel, designadamente quanto à sua estrutura, número de fogos ou divisões interiores, natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem que das mesmas resulte aumento da área de total de construção, área de implantação ou altura da fachada ou;

3.Ampliação - aquelas que aumentem a área de implantação, área total de construção, a altura da fachada ou o volume do imóvel.

Denúncia Justificada

As obras só serão consideradas de remodelação ou restauro profundos desde que (art. 4º/i) e ii) DL 157/2006) (NOVO – Junho de 2017)

- Resultem num **nível bom ou superior ao estado de conservação** do locado de acordo com a Portaria nº 1192-B/2006 de 3 de Novembro e;
- O custo da obra corresponda, pelo menos, a **25% do valor patrimonial (VPT)** fixado pelas Finanças, incluindo o valor do IVA. (em discussão *11)

Denúncia Justificada

A possibilidade de denunciar o contrato para a execução de obras de remodelação e restauro profundos não se aplica às “**lojas históricas**”

(art.6º/7 e art.2º da Lei nº 42/2017) (NOVO –Junho 2017)

- “**Lojas com História**” – estabelecimentos comerciais com especial valor histórico;
- “**Comércio tradicional**” – comércio local realizado em pequenos estabelecimentos (situados fora das grandes superfícies) especializado na venda de um produto ou na prestação de um serviço, com excepção de bancas e feiras;

Denúncia Justificada

Lojas históricas

- **“Estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local”** – lojas com história ou estabelecimentos de comércio tradicional, restauração ou bebidas, abertos ao público, que, pela sua actividade e património material ou imaterial, constituam uma referência viva na actividade económica, cultural ou social local;
- **“Entidades de interesse histórico e cultural ou social local”** – entidades com ou sem fins lucrativos, nomeadamente colectividades de cultura, recreio e desporto ou associações culturais, que pela sua actividade e património material ou imaterial, constituam uma relevante referência cultural ou social local a nível local.

Denúncia Justificada Lojas históricas

- O reconhecimento das referidas entidades como estabelecimento e entidades de interesse histórico e cultural ou social local **compete aos municípios** segundo os critérios que constam da lei e após consulta pública pelo período de 20 dias (art.6º da Lei nº42/2017)
- Em todos os casos a actividade do estabelecimento ou entidade deverá ter, pelo menos, **25 anos de existência** (art.4º/2-a) da Lei nº 42/2017)

Denúncia Justificada

Quais os direitos do inquilino quando o senhorio denuncia o contrato ?

Para os contratos de arrendamento de duração indeterminada celebrados **depois da entrada em vigor do NRAU** (12 de Novembro de 2006)



Denúncia Justificada

O senhorio ficará obrigado, mediante acordo e em alternativa (art.6º DL157/2006 e art. 1103º/6 e 7 do CC):

- a) Ao pagamento de uma indemnização **correspondente a dois anos de renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do VPT**; (NOVO-Junho 2017) ou
 - b) A garantir o **realojamento** do arrendatário por período **não inferior a três anos**.
- Se o senhorio e o inquilino não chegarem a acordo no prazo de 60 (NOVO –Junho 2017) dias (atenção ao art. 1103º/ 7- refere 30 dias...) a contar da recepção da comunicação do senhorio, o inquilino terá direito ao **pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos de renda, calculada com base no valor da renda que o inquilino paga mensalmente** - o valor da indemnização não pode ser inferior a duas vezes o montante de 1/15 do VPT (**em discussão *12**)

Denúncia Justificada

Quais os direitos do inquilino quando o senhorio denuncia o contrato ?

Para os contratos de arrendamento de duração indeterminada celebrados **antes da entrada em vigor do NRAU** (12 de Novembro de 2006)



Denúncia Justificada

- O senhorio ficará obrigado, mediante acordo e em alternativa:
 - a) Ao pagamento de uma indemnização **correspondente a dois anos de renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do VPT**; (NOVO – Junho 2017) ou
 - b) A garantir o **realojamento** do arrendatário por período **não inferior a três anos**.
- Se o senhorio e o inquilino não chegarem a acordo no prazo de 60 dias (NOVO – Junho 2017) a contar da recepção da comunicação do senhorio, o inquilino terá direito ao **pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos de renda** – o valor de dois anos de renda é calculado com base no valor da **renda correspondente a 1/15 do VPT do imóvel** – o valor da indemnização não pode ser inferior a duas vezes o montante de 1/15 do VPT (art.26º/4-b) e art. 28º/1, ambos do NRAU). **(em discussão *12)**

ARTIGOS 26º /4 – b) e 28º/1

Denúncia Justificada

CONT. Quais os direitos do inquilino quando o senhorio denuncia o contrato ?

→ O arrendatário habitacional tem direito a ser compensado pelas obras licitamente feitas, nos termos do possuidor de boa-fé (art.29º/1 do NRAU);

→ O arrendatário não habitacional tem direito a compensação pelas obras/benfeitorias licitamente feitas, independentemente do que possa estar estipulado no contrato de arrendamento e mesmo que o senhorio não as tenha autorizado (art.29º/3 do NRAU)

Denúncia Justificada

Quais os direitos do inquilino quando o senhorio denuncia o contrato ?

Para os contratos de arrendamento de duração indeterminada:

- para **habitação** celebrados **antes** do dia 15 de Novembro de 1990;
- quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos;
- ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %

o senhorio ficará obrigado a garantir o **realojamento do inquilino em condições análogas** às que este já detinha (art. 25º DL157/2006 e art.28º/5 do –NRAU)

Denúncia Justificada

Direito de realojamento do inquilino:

- Condições análogas às que detinha.
- Renda calculada segundo o RABC do inquilino (quando inferior a 5 RMNA)
- Contrato de arrendamento:
 - a) de duração indeterminada;
 - b) sem a possibilidade de denúncia;
 - c) transmissível por morte do arrendatário(NOVO-Junho 2017)

Denúncia Justificada

Condições análogas do realojamento (art. 6º/3, 4 e 5 DL 157/2006):

- Área da mesma freguesia ou freguesia limítrofe
- Fogo de estado de conservação igual ou superior
- Adequado às necessidades do agregado familiar do inquilino (tipos de fogo constam da lei)

Denúncia Justificada

Requisitos da denúncia: (seis meses de antecedência – art. 8º DL157/2006)

- **Comprovativo** de que foi iniciado o procedimento de controlo prévio (licenciamento ou comunicação prévia) das obras a executar no imóvel;
- **Termo de responsabilidade** do técnico autor do projecto que ateste que: 1) as obras a realizar reúnem os pressupostos legais de obras de remodelação ou restauro profundos e 2) as razões pelas quais a execução das mesmas obriga à desocupação do locado;
- **Orçamento total das obras**, incluindo estimativa do custo total das mesmas, caderneta predial e comprovativo de que tais documentos foram entregues na Câmara Municipal, no caso das obras serem de Alteração ou Ampliação (art. 8º/2-c) DL157/2006)

Denúncia Justificada

Confirmação da denúncia (art. 8º/3, 4 e 5 DL157/2006) :

- Envio do comprovativo do deferimento do pedido, no caso de obras sujeitas a **licenciamento**;
- Envio de que a pretensão não foi rejeitada, no caso de obras sujeitas a **comunicação prévia**

(atenção art.1103º/3 CC – requisitos não totalmente iguais)

→ O Pagamento de 50% da indemnização é devido após a confirmação da denúncia, sob pena de ineficácia.

→ A desocupação só é exigível no prazo de 60 dias após a confirmação da denúncia e o pagamento dos restantes 50% é devido na data da desocupação, sob pena de ineficácia.

Lei nº 30/2018
16 de Julho

Regime extraordinário e transitório:

- Entrou em vigor no dia 17 de Julho de 2018;
- Produz efeitos até 31 de Março de 2019.

Lei nº 30/2018
16 de Julho

Âmbito de aplicação:

- Contratos de arrendamento para habitação;
- Arrendatários que residam há mais de 15 anos no locado
7*;
- Idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade igual ou superior a 60%

Lei nº 30/2018
16 de Julho

Limitações para o senhorio:

- O senhorio **só pode opor-se** à renovação – com fundamento nas situações previstas na alínea a) do artigo 1101º do CC
- O senhorio **só pode proceder à denúncia** – com fundamento nas situações previstas na alínea a) do artigo 1101º do CC

→→→ Ver artigo 1101º/a)

Lei nº 30/2018
16 de Julho

Artigo 1101º, alínea a) do CC
Denúncia pelo Senhorio

- O Senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:
- a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em primeiro grau 8*

→→→→ Ver artigo 107º/a) RAU

Artigo 107º, alínea a) do RAU

Artigo 107.º

Limitações

1 - O **direito de denúncia** do contrato de arrendamento, facultado ao senhorio pelas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 69.º (denúncia para habitação), **não pode ser exercido** quando no momento em que deva produzir efeitos ocorra alguma das seguintes circunstâncias:

a) Ter o **arrendatário 65 ou mais anos de idade** ou, independentemente desta, se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho, ou seja portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços;

Aplicável a todos os contratos antes do NRAU (2006)

Lei nº 30/2018
16 de Julho

Suspensão:

- Das denúncias já efectuadas nos casos de:
 - a) Demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado (art.1101º/b));
 - a) Comunicação com a antecedência de dois anos (art.1101º/c)).

Quando a produção de efeitos deva ocorrer na vigência desta lei

Lei nº 30/2018
16 de Julho

Suspensão:

- Da oposição à renovação deduzida pelo senhorio

**Quando a produção de efeitos deva ocorrer na vigência
desta lei**

Lei nº 30/2018
16 de Julho

Suspensão de PED e Acção de despejo:

- No caso de PED ou acção de despejo;
- Com fundamento na denúncia para demolição ou obra de remodelação ou restauro profundos e denúncia com a antecedência de dois anos;
- Com fundamento em oposição à renovação;
- O juiz deve determinar a suspensão do PED ou a suspensão da instância.

Lei nº 30/2018
16 de Julho

Exclusão da aplicação desta Lei:

- a) Quando tenha havido pagamento de indemnização ao arrendatário pela não renovação ou pela denúncia;
- b) Quando tenha sido celebrado contrato com pagamento de indemnização

Excepto:

Se o arrendatário comunicar ao senhorio – até 31/3/2019 – a renúncia à indemnização, restituindo as quantias que tenha recebido

Lei nº 30/2018
16 de Julho

Exclusão da aplicação desta Lei:

- c) Quando tenha sido determinada a extinção do contrato por decisão judicial transitada em julgado.