



Universidades Lusíada

Carvalho, Pedro Pitta e Cunha Nunes de

Modalidades de contrato de arrendamento habitacional na perspectiva da sua duração

<http://hdl.handle.net/11067/1210>

<https://doi.org/10.34628/q0g5-kq46>

Metadados

Data de Publicação	2014-10-08
Palavras Chave	Arrendamento - Portugal, Aluguer - Portugal
Tipo	article
Revisão de Pares	Não
Coleções	[ULL-FD] LD, s. 2, n. 04-5 (2007)

Esta página foi gerada automaticamente em 2024-04-19T20:06:10Z com informação proveniente do Repositório

**“MODALIDADES DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO
HABITACIONAL NA PERSPECTIVA DA SUA DURAÇÃO.”**

Pedro Pitta e Cunha Nunes de Carvalho

“MODALIDADES DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL NA PERSPECTIVA DA SUA DURAÇÃO.”

Pedro Pitta e Cunha Nunes de Carvalho¹

1. Ponto prévio de terminologia

A distinção de modalidades de contrato de arrendamento urbano habitacional na perspectiva da sua duração enquadra-se na temática da extinção do contrato, pelo que começaremos por fazer breve referência a esta matéria.

Assim, considere-se o novo art. 1079.º CC, que refere expressamente as seguintes modalidades de cessação (ou extinção) do contrato de arrendamento urbano:

- Acordo;
- Denúncia;
- Resolução;
- Caducidade.

A doutrina está muito longe de ter alcançado a unanimidade no que respeita à delimitação conceptual destas categorias.²

Mas vejamos simplesmente o significado que o legislador atribuiu a cada uma delas.

“Acordo”

Corresponde à figura a que o legislador designou “revogação” no art. 1082.º CC³. Assim, “revogação”, para a Lei n.º 6/2006 (de ora em diante,

¹ Professor Auxiliar Convidado da Universidade Lusíada. Advogado.

² Conforme assinalamos nas nossas lições “Dos Contratos”, Lisboa, 1994, p 80 e ss.. Por exemplo, Inocêncio Galvão Telles recusa a expressão “resolução” para a figura prevista no art. 801.º CC, defendendo que apropriado seria utilizar a palavra “rescisão” (“Direito das Obrigações, Coimbra, p. 460 ss.).

³ Estranha-se o legislador não utilizar desde logo a expressão “revogação” no novo art. 1072.º CC.

também designada NRAU), consiste no acordo de declarações negociais entre as partes no contrato de arrendamento urbano, para extinção do mesmo.

Note-se que o legislador não nomeia a modalidade tradicionalmente admitida da revogação unilateral (já veremos que a designa por “denúncia”).

“Denúncia”

Para a Lei a denúncia consiste na declaração unilateral de uma das partes para extinção do contrato de arrendamento urbano.

Pode ser livre (arts. 1100.º, 1101.º c) CC) ou vinculada (art. 1101.º a) e b) CC).

Chame-se a atenção para que **há aqui uma ruptura terminológica importante**, pois no Código Civil a “denúncia” correspondia à declaração de uma das partes tendente a evitar a renovação automática do Contrato de Arrendamento após o decurso do prazo de vigência. Agora, esta figura aparece designada como “oposição à renovação” (confr. arts. 1054.º e 1055.º CC).

Não nos parece vantajosa esta alteração de terminologia.

Desde logo, **ir-se-á criar confusão, pois subsistirão contratos antigos, que remetem para terminologia anterior, que passarão a co-existir com contratos novos, que se referem à nova.**⁴

Mas, **principalmente, altera-se a terminologia numa área em que, como já se disse, a doutrina está longe de ter conseguido unanimidade.**

Para agravar, essa alteração foi feita numa orientação que não é a que encontramos em geral no Código Civil, onde, recorde-se, esta matéria foi integrada.

Assim, por exemplo, figura em tudo correspondente, surge a propósito da proposta contratual, no art. 230.º CC, e a lei designa-a “revogação”. Surge no testamento (arts. 2311.º e ss. CC), também com a designação “revogação”. E ainda na doação em geral, revogável por ingratidão do donatário (arts. 969.º e ss. CC), nesta hipótese vinculada ao contrário do que sucede nas anteriores, ou, em especial, na doação entre casados, aqui, livre (art. 1765.º CC).⁵

Talvez tivesse sido mais prudente ter mantido a terminologia.

“Resolução”

Para o legislador da Lei n.º 6/2006, a resolução consiste na declaração unilateral de uma das partes do contrato de arrendamento urbano para extinção do mesmo com fundamento numa hipótese muito específica, o incumprimento da contraparte. Trata-se de um conceito restrito de resolução e de uma aplicação incidental da figura prevista no art. 801.º 2 CC.

⁴ Confusão em que, provavelmente, terá incorrido quando utilizou a expressão “denunciados” no art. 26.º 2 NRAU, para designar aquilo a que, nesse mesmo diploma, optou por chamar antes “oposição à renovação”.

⁵ Nosso “Dos Contratos”, cit, pg. 159 e ss. e 170 e ss..

“Caducidade”

Trata-se de figura residual da extinção do contrato de arrendamento urbano, **categoria bastante heterogénea**. Extinção (automática) por outra causa que não as anteriores (que são todas potestativas).

2. Modalidades de contrato de arrendamento urbano quanto à duração

No que respeita à duração, a nova lei prevê 2 modalidades de contrato de arrendamento urbano para habitação: “contrato com prazo certo” e “contrato de duração indeterminada” (arts. 1094.º e ss CC).

2.2. O “contrato a prazo certo”

O “contrato a prazo certo” é um contrato com cláusula de termo final⁶, que pode ir de um mínimo de 5 a um máximo de 30 anos (art. 1095.º 2 e 1025.º CC).

Decorrido o prazo, nos termos do art. 1051.º 1.a) CC, o contrato caduca. Porém, o contrato é automática e sucessivamente renovável (arts. 1054.º, 1096.º 1 CC), por períodos de 3 anos, sendo que qualquer das partes pode “opor-se à renovação” (arts. 1097.º e 1098.º 1 CC).⁷

Conforme resulta dos preceitos mencionados, o direito de oposição à renovação, não é conferido em termos iguais ao senhorio e ao arrendatário:

- O senhorio tem de comunicar ao arrendatário a oposição renovação com 1 ano de antecedência (art. 1097.º);
- O arrendatário pode comunicar com antecedência de 120 dias apenas (1098.º).

Esta antecedência prevista para a comunicação do arrendatário está em correspondência com o direito que a lei também atribui ao arrendatário de, unilateralmente, fazer cessar o contrato (“denunciar”, na expressão legal) com 120 dias de antecedência após 6 meses vigência efectiva (art. 1098.º 2 CC).

Cabe referir que autores há que concebem este esquema legal (caducidade seguida de renovação automática) de outra perspectiva: não seria o decurso

⁶ Sobre o conceito de termo e suas classificações, confira-se na obra marcante de João de Castro Mendes, “Teoria Geral do Direito Civil”, 1979, p. 530 e ss., e mais recentemente, Pedro Pais de Vasconcelos, “Teoria Geral do Direito Civil”, Coimbra, p. 452 e ss., manual elaborado aquando a regência da disciplina na Universidade Lusíada. Ainda à luz do CC anterior, a obra clássica de Inocêncio Galvão Telles, “Dos Contratos em Geral”, Lisboa, 1962, p. 233 ss.

⁷ Há quem manifeste preferência pela expressão “prorrogação” (Manuel Januário Gomes, “Constituição da Relação de Arrendamento Urbano”, Coimbra, 1980, p. 44 e ss.).

do prazo, em caso de “oposição à renovação”, a determinar a caducidade do contrato, mas seria a “oposição à renovação”, ela própria, a causa extintiva do contrato, funcionando o decurso do prazo apenas como causa justificativa dessa “oposição renovação”.⁸

Inclinamo-nos para a primeira explicação, parecendo-nos que a alteração terminológica, que fala em “oposição à renovação”, até poderá reforçar essa perspectiva.

2.3. O “contrato de duração indeterminada”

O “contrato de duração indeterminada” é, como a designação sugere, um contrato sem qualquer prazo, mas que pode ser unilateralmente cessado (“denunciado”, na expressão legal) por qualquer das partes (arts. 1100.º e 1101.º CC), sendo que a lei, mais uma vez, discrimina as partes contratuais, podendo o arrendatário “denunciar” arbitrariamente com antecedência de 120 dias (art. 1100.º 1 CC), e o senhorio com antecedência de 5 anos (art. 1101.º c) CC).

Portanto, não tem aplicação a esta modalidade o art. 1051.º 1.a).

Há, porém, uma questão teórica importante a analisar, resultante da criação da figura do “contrato de duração indeterminada”.

Sabemos que o contrato de arrendamento é um contrato de locação que versa sobre imóvel (art. 1032.º CC) e que o contrato de locação tem, por elemento típico, o carácter temporário (art. 1022.º CC).⁹

Um contrato diz-se temporário quando, no momento da sua celebração, a cessação dos seus efeitos fica estabelecida pela ocorrência de um facto futuro de verificação certa. Ou seja, um contrato diz-se temporário quando tem um período de vigência pré-determinado (um prazo de vigência).

Tal não acontece no “contrato de duração indeterminada”. É certo que o “contrato de duração indeterminada” é “denunciável” e, portanto, **pode ser** terminado em qualquer altura (após 5 anos, por parte do senhorio). Mas tal não lhe atribui o carácter temporário (aliás a ser assim todos os contratos seriam temporários), sendo pacífico que qualquer das partes pode fazer cessar os contratos celebrados sem prazo, dentro do princípio de que ninguém pode ficar indefinidamente vinculado a um contrato. Pois o “contrato de duração

⁸ Assim, Jorge Pinto Furtado, “Manual do Arrendamento Urbano”, Coimbra, 2001, p. 688 e 706 ss..

⁹ Que o carácter temporário é elemento essencial do contrato de arrendamento, é aspecto pacificamente assinalado pela doutrina, face às noções legais de arrendamento e locação (por exemplo, Jorge Pinto Furtado, ob. cit., p. 40 ss., Manuel Januário Gomes, ob. cit, p 61 e ss., António Pais de Sousa, “Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano, Lisboa, 2001, p 61, João Antunes Varela e Fernando Pires de Lima, Código Civil Anotado, II, Coimbra, 1997, p. 343 e ss.).

indeterminada” **pode ser** cessado. Mas também **pode não ser**. Não pode é ter a qualificação de contrato temporário, pois não tem prazo, antes é, no âmbito desta classificação, um contrato perpétuo (e, como tal, “denunciável”).

Não é, também, um contrato com prazo incerto: nesta hipótese a vigência do contrato está pré-determinada em função de um facto futuro de verificação garantida, embora não se conheça o momento em que se produzirá essa verificação.

Também não se diga que ao “contrato de duração indeterminada” é aplicável o limite máximo de 30 anos previsto para o “contrato de locação”: se assim fosse o contrato não seria de duração indeterminada, antes teria prazo certo (os 30 anos)!

Ou seja, “contrato de duração indeterminada” não se enquadra na descrição típica do contrato de arrendamento nem na da figura mais geral do contrato de locação.

Assim, em rigor, devemos concluir que o legislador admitiu um tipo contratual novo.

Possivelmente, este tipo novo terá duração efémera, pelo menos nos termos em que está desenhado, pois não nos parece que para o locador haja muito interesse em celebrar um contrato de duração indeterminada, que o vinculará, no mínimo, por 5 anos, em detrimento de um contrato a prazo certo (figura que corresponde aos contratos de com prazo efectivo criados pelo RAU), cujo prazo mínimo também é de 5 anos e do qual se libertará (também) por mera comunicação (art. 1097.º CC).

Contudo, não deixa de ser curioso verificar o seguinte:

Até hoje, apesar de tecnicamente temporários, os arrendamentos sem prazo efectivo acabavam por, na prática, serem perpétuos (para o senhorio), por motivo da renovação automática e de o senhorio não se poder opor à mesma. Agora esses “arrendamentos” (convertidos em “contratos de duração indeterminada”) passarão a ser, na prática, temporários, embora tecnicamente perpétuos (por não terem qualquer prazo)!

2.3.1. Denúncia para habitação

Trata-se da denúncia fundada na necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau (art. 1101.º a) CC).

O legislador reproduziu em grande parte para a nova “denúncia para habitação” (art. 1102.º CC) o regime que estabelecia anteriormente para a antiga “denúncia para habitação”, prevista no art. 71.º RAU (que corresponde, como já observámos, a uma “oposição à renovação”, na terminologia da nova lei).

Assim, necessidade de habitação¹⁰ deverá ser enquadrada nos seguintes condicionalismos:

- 1.º Ser o senhorio proprietário¹¹, comproprietário, usufrutuário do prédio há mais de 5 anos ou, independentemente deste prazo, tê-lo adquirido por sucessão;
- 2.º Não ter há mais de 1 ano casa própria ou arrendada que satisfaça as suas necessidades de habitação ou dos seus descendentes em 1.º grau, na área em questão;
- 3.º Tratar-se o contrato de arrendamento a denunciar do mais recente (para a hipótese de o senhorio ter diversos prédios arrendados na área);

As áreas em questão, na linha da legislação anterior, estão definidas do seguinte modo:

- Lisboa e conselhos limítrofes e Porto e conselhos limítrofes;
- Outros conselhos.

Chama-se, porém, a atenção para a adopção da referência ao “conselho” e o abandono da antiga referência à “comarca”.

O que poderá introduzir dado novo na questão de saber se a menção “comarcas limítrofes” na legislação anterior deveria ser interpretada no sentido de abranger todas as comarcas resultantes de desdobramentos ocorridos após a entrada em vigor do Código Civil. Por nós, ainda que com algumas reservas, sempre pensámos que o legislador pretendia abranger apenas comarcas contíguas às grandes urbes, considerando que, funcionado como satélites, têm acessos recíprocos facilitados. O desdobramento das comarcas reflete o desenvolvimento do quadro demográfico, com a interposição de grandes aglomerados urbanos (correspondentes a Amadora e Oeiras), o que dificulta significativamente o acesso às zonas extremas, pela necessidade de atravessar novos aglomerados e pela concentração de pessoas nos transportes públicos e nas vias. Nesta perspectiva inclinávamo-nos para a redução das áreas resultantes da aplicação do original art. 1098.º CC, correspondentes apenas a Lisboa e suas novas comarcas (efectivamente) limítrofes e Porto e suas novas comarcas (efectivamente) limítrofes.

Esta modalidade de denúncia tem de ser efectuada por processo judicial (art. 1103.º 1 CC).

¹⁰ Necessidade que deverá ser apreciada subjectivamente (ainda que não, arbitrariamente) e, em nosso entender, está directamente relacionada (e prevista) na al b) do art. 1102.ºCC.

¹¹ Surpreendentemente o legislador omitiu esta hipótese básica, que mais tarde veio a incluir com a Declaração de Rectificação n.º 24/2006, de 17.4.

A lei refere o dever de pagamento de indemnização a favor do arrendatário (correspondente a 1 ano de renda), que deverá ser efectuada no mês seguinte à sentença com trânsito em julgado (art. 1104.º 5 CC).

2.3.2. Denúncia para demolição ou alteração profunda do edifício

Também para esta situação o legislador aproveitou a causa de “oposição à renovação” da lei antiga (então chamada “denúncia”) e aplicou-a à “denúncia” do contrato de arrendamento de duração indeterminada.

A denúncia fundada em demolição ou alteração profunda do edifício obriga o senhorio a indemnizar o arrendatário, sendo que o valor mínimo desta indemnização corresponde a 2 anos de renda (art. 1104.º 3.a) e 4.).¹²

A lei fornece soluções alternativas ao senhorio:

- Realojamento definitivo noutra local (art. 1104.º 3.b) CC);
- Realojamento temporário noutra local seguido de realojamento no mesmo local, concluídas as obras (art. 1104.º 3.c) CC).

Parece discutível que esta última hipótese corresponda a uma verdadeira “denúncia” do contrato (no sentido de revogação unilateral imprimido pela nova lei).

A regulamentação nesta modalidade de denúncia será objecto de legislação especial (art. 1104.º 8 CC).

2.3.3. Denúncia livre

Não nos parece especialmente feliz a terminologia que, sugerida pela lei, e que começa a instalar-se na doutrina, que distingue “denúncia injustificada” e “denúncia justificada”, consoante o sujeito o possa fazer arbitrariamente ou condicionadamente. Com efeito, a chamada “denúncia injustificada” é, afinal, justificada, porque legalmente admitida. Parece-nos preferível a utilização das expressões “denúncia livre” ou mesmo “denúncia arbitrária”, por um lado, e “denúncia vinculada” ou “denúncia condicionada”, por outro.

Esta modalidade de denúncia, ao contrário das anteriores, deve ser efectuada por mera comunicação, não sendo necessário intentar qualquer processo judicial para o efeito (art. 1101.ºc) CC).

¹² O valor mínimo corresponde, portanto, ao dobro do previsto para a denúncia para habitação (art. 1103.º1 CC).

A comunicação deverá ser recebida¹³ com 5 anos de antecedência pelo arrendatário (art. 1101.ºc)), mas terá de ser objecto de confirmação entre 15 e 12 meses antes da data da efectivação (art. 1104.º CC).

2.4. Possibilidade de celebração de contrato de arrendamento a prazo incerto

Será admissível a celebração de um contrato de arrendamento urbano a prazo incerto?

A questão ganha sentido, uma vez que a lei apenas menciona como modalidades o “contrato a prazo certo” e o “contrato de duração indeterminada” (que, como se referiu, e melhor se verá, é contrato sem qualquer prazo). No contrato com prazo incerto a cessação dos efeitos do contrato está pré-determinada em função de um facto futuro de verificação certa, mas não se conhece o momento em que se produzirá essa verificação. Ora, **a verificação pode ocorrer antes de passarem 5 anos, o que poderia subverter o esquema estabelecido pelo legislador.**

À luz da legislação anterior, fortemente vinculística, foi muito discutida a questão da possibilidade de aposição de cláusula condicional a um contrato de arrendamento urbano.

A lei inclui a verificação de condição resolutiva como causa de caducidade do contrato de locação¹⁴. Poderá aplicar-se esta alínea ao contrato de arrendamento urbano?

A questão teve a maior premência naquela fase do vinculismo em que a lei apenas admitia contratos de duração não limitada: a inclusão da condição poderia servir para subverter a imposição legal da renovação automática imperativa.

Havia quem entendesse que essa cláusula deveria considerar-se nula, por permitir tentar “fazer entrar pela janela o que não pode entrar pela porta”.¹⁵

Contudo, outra solução era possível: **aceitar a validade da cláusula, que seria seguida da renovação automática do contrato (pelo prazo supletivo legal).**¹⁶

A questão mantém relevância, pois se é certo que a lei permite a celebração de contratos a prazo certo efectivo (de duração limitada) e a celebração de contratos de duração indeterminada mas denunciáveis por qual-

¹³ Pensamos que o momento relevante será o da recepção, tratando-se de declaração recipiendi e considerando o art. 224.º CC.

¹⁴ Sinal revelador do conceito extremamente amplo de caducidade perfilhado pelo legislador.

¹⁵ Manuel Januário Gomes, ob. cit., p. 260 e ss..

¹⁶ Neste sentido, Jorge Pinto Furtado, ob. cit., p. 357 ss..

quer das partes, a verdade é que o senhorio fica sempre vinculado a um período mínimo de 5 anos de contrato. Assim, a inclusão de cláusula de condição resolutiva pode ter por objectivo subverter o princípio da vinculação mínima do senhorio pelo prazo de 5 anos. A questão pode ser resolvida por uma das 2 vias acima descritas, inclinando-nos para a segunda (podendo até invocar-se o princípio do aproveitamento dos negócios jurídicos).¹⁷

Ora, não nos parece indefensável a transposição de semelhante solução para a cláusula de termo incerto. Ou seja, na hipótese de o facto resolutivo ocorrer antes dos 5 anos, o contrato “renovar-se” de acordo com a solução supletiva: por duração indeterminada, que é a actual via supletiva (art. 1094.º 3 CC), aplicando-se seguidamente o regime correspondente.

3. Celebração de contrato de arrendamento urbano como acto de administração.

Deverá o acto de celebração de contrato de arrendamento urbano habitacional ser qualificado como acto de administração ordinária ou, antes, como acto de administração extraordinária (ou acto de disposição, para quem perspetive o direito do arrendatário como um direito real)?

Considere-se o art 1024.º 1 CC, que reza o seguinte:

“A locação constitui, para o locador, um acto de administração ordinária, excepto quando for celebrada por prazo superior a seis anos.”

Nesta perspectiva dir-se-ia que a celebração de um contrato com prazo certo por período inferior a 6 anos, envolve um acto de administração ordinária, considerando que o senhorio pode opor-se livremente à renovação (sendo que o prazo mínimo terá de ser de 5 anos).

Poder-se-ia ser tentado a chegar à mesma conclusão relativamente à celebração de contrato de duração indeterminada, pois neste o senhorio apenas está necessariamente vinculado durante 5 anos (art. 1101.ºc) CC), podendo “denunciá-lo”.

Mas não deveria o legislador ter esclarecido expressamente a qualificação do acto de celebração de um contrato de arrendamento urbano, sendo que este contrato tem particularidades que merecem ser ponderadas neste campo? Tanto mais que, relativamente aos antigos contratos sem duração limitada, a doutrina

¹⁷ Relativamente ao contrato celebrado sob condição suspensiva, sabemos que não produz os efeitos normais enquanto ela não se verificar. Nessa fase produz apenas os chamados efeitos prodómicos, que visam acautelar a eventualidade da verificação da condição e a eficácia plena do negócio jurídico. Para a hipótese de contrato celebrado sob condição suspensiva determina a lei que, com a certeza de que a condição não se verificará, estes efeitos prodómicos cessam por caducidade.

já vinha reclamando a sua não qualificação como acto de administração ordinária e o desajustamento do critério do art. 1024.º para o efeito?

4. Comentário final

Inclinamo-nos para pensar que, no campo do contrato de arrendamento para fins habitacionais, e se bem que haja que reconhecer que nesta matéria confluem múltiplos interesses cujo equilíbrio é bastante difícil de estabelecer, não foram tomadas as medidas que possam vir resolver os problemas que se vêm arrastando penosamente.

Fica a ideia de que o legislador ponderou, de forma muito, clara, o direito à habitação, o valor da estabilidade da mesma, as dificuldades económicas de muitos inquilinos.

Trata-se, sem dúvida, de valores importantes, que cabe ao legislador salvar-guardar. Porém, terá pecado por:

- Se ter deixado ofuscar pela importância daqueles valores, esquecendo que vários interesses do senhorio também são relevantes e dignos de protecção;
- Ter caído na tentação de, para tutelar os interesses dos inquilinos, transferir os encargos correspondentes para os senhorios, particulares, sendo que esses encargos são públicos, do Estado, no que chamaríamos o “princípio da oportunidade” (“o senhorio estava no sítio errado à hora errada!).

Parece-nos injustificado que alguém não se possa constituir senhorio por um período de tempo inferior a 60 meses (5 anos), conforme resulta dos arts. 1098.º e 1101.º CC.

Porque impedir a celebração de contratos arrendamento urbano para habitação (permanente) em que o senhorio se vincule por 2 ou 3 anos apenas?

Para garantir a estabilidade da habitação? Permitir que o senhorio ficasse vinculado por um período menor, não significaria proibir que se viesse a vincular por um período maior. Se um candidato a arrendatário tivesse o aspecto da estabilidade da relação como fundamental, poderia sempre fazer uma proposta por 5 anos, ou mais, e se a renda fosse interessante, o senhorio não deixaria de aceitar. Não é verdade que na vigência do RAU, e com a possibilidade de celebração de contratos de duração limitada, se celebraram ainda muitos contratos sem duração limitada? No nosso exercício profissional conhecemos vários casos.

Por outro lado, a mudança de casa não deve ser considerada um drama. Traz incómodos, mas não é o fim do mundo. Tem vindo a ser criada em Portugal a ideia do terror da mudança. Também acontece com o emprego: as pessoas

têm medo de mudar de emprego (recorde que em Portugal, por lei, os contratos de trabalho são "celebrados para a vida"). Nos países ocidentais é comum a mudança de emprego e de residência, e a verdade é que a população vai vivendo muito melhor que a população portuguesa. Esta mentalidade de "se fechar na concha", de não assumir riscos, leva ao imobilismo, tolhe o desenvolvimento.

Mas esta medida resulta ainda mais incompreensível e injusta quando se constata que, em contrapartida, o inquilino apenas fica inevitavelmente vinculado por um período máximo de 10 meses, ou seja, 1/6 de um período contratado de 5 anos. Não é digno de protecção o interesse do senhorio que fica frustrado pela cessação do arrendamento com mais de 80% do prazo por cumprir, que fica privado de rendimento com que contava (e até pode ser vital para a sua subsistência)? Que até pode ter optado pelo inquilino que fez cessar o contrato em detrimento de outra proposta, mas que agora fica meses seguidos à procura de outro arrendatário?

No fundo, feitas as contas, talvez não tenham sido verdadeiramente abertos novos horizontes: a verdade é que o RAU já permitia a celebração de contratos de arrendamento para habitação com vinculação mínima de 5 anos para o senhorio.

