

Agora, não só o empregador se vê obrigado a reintegrar trabalhadores validamente contratados através de empresas de trabalho temporário, tratando-se ou não do mesmo trabalhador, como também assim sucederá caso o empregador seja uma empresa distinta do empregador anterior, se ambos os empregadores estiverem numa relação de domínio ou de grupo ou se mantiverem estruturas organizativas comuns.

FILIPE FRAÚSTO DA SILVA
Y ALICE PEREIRA DE CAMPOS (*)

A NOVA LEI DO ARRENDAMENTO URBANO EM PORTUGAL

Pontos relevantes da nova regulamentação do arrendamento urbano

O regime do arrendamento urbano em Portugal constava, em larga medida, do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (o «RAU»), o qual procurou condensar todas as normas aplicáveis e, à semelhança do que já sucedia com o arrendamento rural, retirar do Código Civil este regime, remetendo-o para um diploma próprio. O RAU sofreu variadíssimas alterações desde que foi aprovado, no sentido de criar um regime mais flexível, que dinamizasse o mercado do arrendamento urbano e (como sucedeu em 1995) no sentido de nele incluir as normas aplicáveis ao arrendamento comercial. No entanto, a partir de certo momento, atingiu-se um consenso no sentido de que o regime jurídico do arrendamento necessitava de uma revisão profunda, que o flexibilizasse, simplificasse e uniformizasse.

Após discussões e análises (e uma proposta preparada pelo Governo anterior), em 2006, foi finalmente aprovada a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o novo regime do arrendamento urbano (o «NRAU») e entrou em vigor em 28 de Junho de 2006. Este novo regime simplificou a regulamentação aplicável ao arrendamento urbano (habitacional e comercial), criou novos tipos e novas definições legais e voltou a incluir a disciplina do arrendamento urbano no Código Civil. Na senda da dinamização do mercado do arrendamento urbano, foram tomadas opções legislativas que

permitiram a flexibilização dos mecanismos do arrendamento em Portugal.

No que se refere aos arrendamentos para fins não habitacionais (os quais vieram substituir a anterior tipologia contratual «contratos de arrendamento para comércio ou indústria»), esta flexibilização foi particularmente relevante na medida em que, nos contratos celebrados após a entrada em vigor deste novo regime, as partes contratuais passam a poder estipular livremente as regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos mesmos. Em caso de falta de estipulação, é aplicável o disposto quanto ao arrendamento para habitação. Deve ainda ser referido que, caso as partes não tenham previsto qualquer disposição contratual quanto ao prazo do contrato para fins não habitacionais, este deverá ser considerado como um arrendamento celebrado com prazo certo pelo período de 10 anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a 1 ano.

Já no que concerne aos arrendamentos para fins habitacionais, o legislador não foi tão audaz, mantendo a imperatividade das estipulações relativas àqueles aspectos. Assim, o NRAU estabelece a distinção entre contratos para fins habitacionais de prazo certo e os de duração indeterminada (estes mais próximos dos anteriores «vinculísticos»), cujas principais características são de seguida sucintamente analisadas.

Os contratos de arrendamento para habitação de prazo certo, o qual deve ser expresso, deverão ser celebrados por um prazo mínimo de 5 e máximo de 30 anos (operando a ampliação ou redução *ope legis* destes prazos, caso os mesmos não sejam respeitados) e renovam-se automaticamente no seu termo por períodos mínimos sucessivos de 3 anos, caso as partes não tenham expressamente previsto outro prazo. O senhorio não pode denunciar o contrato mas sempre poderá opor-se à renovação do mesmo com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato. É igualmente atribuído ao arrendatário o direito de se opor à renovação automática do contrato para fins habitacionais de prazo certo, devendo respeitar, para o efeito, um prazo mínimo de 120 dias de antecedência. Para além disto, o arrendatário pode sempre denunciar o contrato a todo o tempo, após seis meses de duração efectiva do mesmo, e sempre com um pré-aviso de 120 dias do termo pretendido do contrato.

Nos contratos de arrendamento de duração indeterminada, uma das principais novidades traduz-se na possibilidade de o arrendatário poder denunciar o

(*) Abogados del Área de Fiscal y Laboral de Uría Menéndez (Lisboa).

contrato, a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretenda a cessação do contrato. O senhorio, por seu turno, pode denunciar o contrato de arrendamento para habitação de duração indeterminada caso: (i) necessite da habitação para si ou para os seus descendentes em 1.º grau; (ii) para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos no locado; ou (iii) sem motivo, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a 5 anos sobre a data em que pretenda a cessação do arrendamento (nesse caso em particular, a denúncia não tem de ser justificada nem fundamentada, razão pela qual é denominada «denúncia sem motivo»). Esta última possibilidade comporta, porém, algumas excepções, melhor analisadas no ponto seguinte.

O regime transitório do NRAU

Mais do que consagrar um novo regime aplicável aos novos contratos de arrendamento urbano, o legislador foi ambicioso ao ponto de pretender que todos os contratos de arrendamento urbano passassem a ser regulados pelo NRAU (e não apenas aqueles que se celebrassem após a sua entrada em vigor). Assim, estabeleceu um complicado regime transitório que é aplicável a todos os contratos de arrendamento existentes à data da entrada em vigor da lei e que contrasta, claramente, com a simplicidade do regime do arrendamento aplicável aos novos contratos celebrados após a entrada em vigor do NRAU (sumariamente analisado *supra*).

O regime transitório do NRAU parte de duas distinções fundamentais: (i) a distinção entre os contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro e os contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro; e (ii) a distinção entre os contratos anteriormente denominados como vinculísticos e os contratos anteriormente denominados como de duração limitada.

Relativamente à primeira distinção, a grande diferença de regime é o facto de, nos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e nos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, a lei impor uma actualização obrigatória das rendas. As rendas são actualizadas de acordo com o valor patrimonial dos imóveis (o qual também tem de ser actualizado) e de acordo com os coeficientes de conservação (nes-

te caso, apenas para os contratos habitacionais), de forma faseada (2, 5 ou 10 anos) ou de forma imediata (como sucede por exemplo, nos contratos não habitacionais, se ocorrer trespasse ou locação de estabelecimento ou, sendo o arrendatário uma sociedade, se houver transmissão *inter vivos* de mais de 50% do capital social da sociedade). A actualização das rendas é da iniciativa do senhorio, tendo o arrendatário o dever de prestar a sua colaboração na realização dos actos necessários à avaliação fiscal e determinação do coeficiente de conservação. A introdução da obrigatoriedade de actualização das rendas procura resolver o problema dos arrendamentos mais antigos, mantidos durante vários anos com rendas muito abaixo da prática e valores de mercado, que não permitiam aos senhorios o investimento na realização de obras de conservação e de beneficiação dos imóveis. No entanto, a actualização, tal como ficou consagrada na lei, acaba muitas vezes por ser bastante demorada (a regra é que as actualizações se fazem em períodos de 5 anos) e por não permitir que o aumento no valor das rendas seja tão satisfatório para os senhorios quanto seria de antecipar, pelo que estes acabam por não se sentir motivados a realizar as necessárias obras nos imóveis arrendados.

No mais, a diferença de regime entre os dois tipos de contratos não é significativa. Com excepção de algumas normas relativas à realização de benfeitorias no locado, o regime transitório aplicável aos contratos habitacionais celebrados antes ou na vigência do RAU e aos não habitacionais celebrados antes ou na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro é o mesmo. E é este mesmo regime (único) que apenas assume contornos diferentes consoante o contrato em questão se trate de um contrato vinculístico ou de duração limitada (a segunda distinção referida *supra*).

Em termos sumários, o regime transitório estabelece regras próprias para a transmissão por morte dos arrendamentos. Quanto aos arrendamentos habitacionais, o NRAU mantém o princípio da transmissibilidade limitada do arrendamento em caso de morte do primitivo arrendatário, mas alarga o grupo de possíveis sucessores e actualiza-o, por forma a acomodar novas realidades sociais e a combater situações de injustiça social. Assim, por exemplo, o direito de arrendamento transmite-se para pessoa que viva com o primitivo arrendatário em união de facto, com residência no locado (já não se exigindo que essa pessoa viva há pelo menos 5 anos com o primitivo arrendatário e atribuindo-lhe o segundo lugar na linha de sucessão em vez do último, como sucedia com o RAU). O direito de arrendamento

pode igualmente transmitir-se ao filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que conviva com o primitivo arrendatário há mais de um ano e seja menor de idade (o RAU não incluía a possibilidade de transmissão ao enteado) ou, ainda, a filho ou enteado que tenha menos de 26 anos mas frequente o 11.º ou 12.º anos ou estabelecimento de ensino médio ou superior. Finalmente, outra novidade é que o filho ou enteado maior de idade, que conviva com o primitivo arrendatário há mais de um ano e seja portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade de 60% (o RAU não previa esta possibilidade) pode suceder-lhe no direito ao arrendamento.

Já no que ao arrendamento comercial diz respeito, o NRAU determina agora que o arrendamento cessa com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de 3 anos, explore o estabelecimento a funcionar no arrendado, em conjunto com o primitivo arrendatário. Aqui houve uma inversão total do princípio aplicável, uma vez que, nos termos do RAU, o arrendamento comercial não caducava por morte do primitivo arrendatário.

Ainda no âmbito do regime transitório do NRAU, cumpre dizer que este estabelece que os contratos habitacionais anteriormente considerados de duração limitada renovam-se automaticamente no fim do prazo pelo qual foram celebrados, se as partes não se opuserem à renovação e por períodos mínimos de 3 anos (se outro superior não houver sido estipulado). Já quanto aos contratos não habitacionais (comerciais) anteriormente designados como de duração limitada, a primeira renovação (após a entrada em vigor do NRAU - entendemos nós, apesar da lei ser omissa quanto a este ponto) é de 5 anos. Esta norma consubstancia uma das alterações mais controversas do NRAU, como referido *infra*.

O regime transitório contém ainda normas especialmente aplicáveis aos contratos anteriormente designados como vinculísticos. Como princípio geral, determina que estes contratos regem-se pelas normas aplicáveis aos (novos) contratos de duração indeterminada, com algumas excepções, como sejam: (i) continuam a aplicar-se as limitações ao direito de denúncia do senhorio, previstas no art. 107.º do RAU; (ii) o montante da indemnização devida pelo senhorio em caso de denúncia para habitação não pode ser inferior a 1 ano de renda, actualizada nos termos do regime transitório do NRAU; (iii) não é aplicável a «denúncia sem motivo» (i.e. o direito do senhorio denunciar o arrendamento com 5 anos de antecedência, sem justificação

ou fundamento). No entanto, determina ainda o NRAU (numa tentativa de flexibilizar o regime e, ao mesmo tempo, de proteger as expectativas criadas pelos arrendatários originais dos contratos vinculísticos) que as excepções referidas em (i) e (ii) deixam de ser aplicáveis após a transmissão por morte do arrendamento para filho ou enteado do primitivo arrendatário (nos arrendamentos habitacionais). E, nos arrendamentos não habitacionais, a excepção referida em (iii) deixa de ser aplicável (passando, assim, o senhorio a poder livremente denunciar o contrato com 5 anos de antecedência) se: (A) ocorrer um trespasse ou locação de estabelecimento; ou (B) sendo o arrendatário uma sociedade, ocorrer transmissão *inter vivos* que determine uma alteração da titularidade do capital social superior a 50%, face à situação verificada aquando da entrada em vigor do NRAU.

Questões surgidas da aplicação do NRAU

Tal como referido *supra*, o regime transitório estabelece a aplicação de prazos mínimos para a renovação dos contratos de arrendamento para fins habitacionais (3 anos) e para a primeira renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais (5 anos). Na nossa opinião, o n.º 3 do art. 26.º da Lei n.º 6/2006 é incoerente face às disposições aplicáveis do NRAU (designadamente, o art. 1096.º do Código Civil, quanto aos contratos habitacionais, e o art. 1110.º do Código Civil quanto aos contratos não habitacionais) pois, tal como já mencionado, na celebração de novos contratos de arrendamento com prazo certo, estes limites mínimos são expressamente deixados na disponibilidade das partes contratuais (sendo 3 anos o prazo supletivo).

Acresce ainda que, analisando o anterior RAU, deve concluir-se que esta solução (hoje já contemplada no corpo do regime do NRAU) era já adoptada quanto aos contratos de arrendamento para comércio e indústria, na medida em que o legislador também previa a livre estipulação pelas partes do prazo pretendido para as renovações dos contratos, apenas estabelecendo um prazo supletivo no caso de silêncio das partes.

Esta solução legislativa surge assim como totalmente ininteligível e contraditória. Não só porque, sendo de aplicação imperativa, interfere na esfera da autonomia privada das partes, como também por ser susceptível de lesar as suas legítimas expectativas (uma vez que quer o senhorio quer o arrendatário, tendo pactado prazos distintos para a renovação dos seus contratos de arrendamento, deparam-se agora

com uma disposição legal que lhes impõe novos prazos de renovação dos mesmos). Sem prejuízo da incoerência do legislador, deve, no entanto, ser frisado que poder-se-á entender que esta regra é derogável por acordo das partes.

Outra das questões surgidas com o NRAU prende-se com a regulamentação dada aos anteriores contratos vinculísticos. Como referido antes, os contratos vinculísticos são agora regidos pelas normas aplicáveis aos contratos de duração indeterminada. O legislador tomou portanto a (discutível) opção de subordinar todo um grupo de contratos anteriormente sujeitos a prazo e a renovações automáticas (vinculísticos) a um novo conjunto de regras (as dos contratos de duração indeterminada) desenhado e aplicável a contratos que não têm prazo nem estão sujeitos a um regime de renovações automáticas.

Esta opção acaba por levantar várias dificuldades no momento de aplicar as novas normas do NRAU aos contratos elaborados e celebrados à luz do antigo RAU. É certo que existe um denominador comum entre os anteriores contratos vinculísticos e os «novos» contratos de duração indeterminada: o vinculismo. Este, tal como pensado ao abrigo do RAU, visava estabelecer uma relação arrendatícia tendencialmente perpétua, o que é compatível com a indeterminabilidade dos contratos sem prazo previstos no NRAU. Por isso, o direito de denúncia do senhorio é bastante limitado e apenas possível em situações taxativamente previstas na lei. Ainda por essa razão, o legislador preocupa-se em afastar a aplicabilidade da «denúncia sem motivo» do senhorio aos contratos anteriormente denominados vinculísticos (esta possibilidade de denúncia, como vimos, apenas existe nos arrendamentos comerciais em que tenha ocorrido qualquer uma das situações referidas *supra*).

No entanto, ao abrigo do NRAU, o arrendatário pode agora denunciar um contrato de duração indeterminada, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 120 dias. Caso se entendesse (como poderia parecer da interpretação estrita e literal do texto da lei) que esta norma é directamente aplicável aos anteriores contratos vinculísticos, tal significaria que o arrendatário poderia agora denunciar um contrato vinculístico, sem ter de apresentar qualquer justificação, cumprindo com o prazo de antecedência estabelecido pela lei (e ainda que não o cumprisse, a lei estipula que a inobservância do prazo de pré-aviso não obstará à cessação do contrato, apenas obrigando o arrendatário a pagar as rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta).

tário a pagar as rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta).

Ora, nos contratos vinculísticos (ao abrigo do RAU), o arrendatário podia opor-se à renovação automática do prazo do contrato (desde que o fizesse em cumprimento dos prazos determinados pela lei), mas não tinha a possibilidade de denúncia do contrato em qualquer momento. A atribuição pelo NRAU deste direito de livre denúncia ao arrendatário constituiria uma subversão da filosofia subjacente aos contratos vinculísticos (o seu cariz tendencialmente perpétuo), afectando o equilíbrio dos interesses em causa na relação arrendatícia vinculística (na qual o senhorio tinha - e tem - a legítima expectativa de que o arrendatário permaneça no locado, no mínimo, até ao final do prazo do contrato ou de qualquer das suas renovações). Esta interpretação exclusivamente literal da lei compreende-se ainda menos se tivermos em consideração que, a partir de 1995, tornou-se possível às partes optar entre o regime vinculístico e o da duração limitada (em que o arrendatário, efectivamente, tinha direito de denunciar o contrato em qualquer momento e em que ambas as partes se podiam opor à renovação do contrato) e que, no regime transitório do NRAU, o legislador tem o cuidado de afastar a «denúncia sem motivo» do senhorio (tal como referido *supra*) nos contratos vinculísticos. Ou seja, nos contratos celebrados após 1995, em que as partes livremente se sujeitaram ao regime vinculístico, nenhum sentido faria que o NRAU permitisse ao arrendatário pôr fim ao vinculismo que fundamentou o início da relação jurídica arrendatícia estabelecida entre as partes.

Se nos contratos habitacionais, a opção legislativa pode ser discutida numa perspectiva «*de jure constituendo*» (com base nas razões já apontadas), nos contratos não habitacionais, cremos que, apesar de aparentemente e por um efeito de remissão de artigos, a lei literalmente estabelecer o contrário, o arrendatário apenas tem o direito de se opor à renovação dos contratos vinculísticos, mas já não o direito de livre denúncia dos mesmos (pelo menos, relativamente aos contratos celebrados depois de 1995).

Ao abrigo do NRAU (e como referido), as partes são agora livres de estabelecer as regras relativas, entre outros, à denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento comercial (art. 1110.º do Código Civil). Se as partes nada disserem, aplicar-se-á o disposto quanto ao arrendamento habitacional, o que significa que este é um regime supletivo face ao que for efectivamente estipulado pelas par-

tes. Desta forma, caso as partes tenham acordado e estipulado o regime de denúncia e de oposição à renovação do contrato (celebrado antes do NRAU), será aplicável o que houver sido estabelecido pelas partes, dado o NRAU actualmente permitir essa flexibilidade de regime

No caso das partes nada terem estipulado, poder-se-á concluir que o silêncio destas equivale à sua opção pelo regime legal então vigente (o do RAU), uma vez que este silêncio pode ser considerado como uma manifestação da vontade das partes de contrair ao abrigo do regime vinculístico supletivo vigente (art. 217.º e art. 218.º do Código Civil). Efectivamente, estando em causa um regime supletivo (o dos contratos vinculísticos), se as partes não o afastaram expressamente (através de previsão de cláusula expressa em contrário), deve entender-se que tacitamente deram o seu acordo a que o seu contrato fosse regido pelo vinculismo e, em especial, pelo disposto no n.º 1 do art. 68.º do RAU, que estabelece que o arrendatário podia opor-se à renovação automática dos contratos vinculísticos nos termos previstos no art. 1055.º do Código Civil. Nesta medida, entender-se-á que este artigo integra o «estatuto contratual», em conjunto com as demais declarações das partes.

Acresce ao exposto que, de acordo com o n.º 3 do art. 59.º da Lei n.º 6/2006, as normas supletivas do NRAU «só se aplicam aos contratos celebrados antes da entrada em vigor da presente lei quando não sejam em sentido oposto ao de norma supletiva vigente aquando da celebração, caso em que é essa a norma aplicável». Como vimos, em ambos os casos (NRAU e RAU), estamos perante regimes supletivos, pelo que podemos aceitar que o NRAU (em particular, a norma que atribui o direito de denúncia a todo o tempo ao arrendatário) não é directamente aplicável a estes contratos vinculísticos comerciais. Tal como a lei visa, com esta disposição do art. 59.º, há que dar primazia à vontade das partes.

Se, para além disto, atentarmos ao disposto no n.º 2 do art. 12.º do Código Civil (que consubstancia um princípio geral de aplicação da lei no tempo), podemos confirmar a conclusão *supra*, tendo em conta que a lei nova dispõe directamente sobre o conteúdo das relações jurídicas pré-existentes, não sendo possível abstrair-se dos factos que lhe deram origem (não é possível dissociar os efeitos da aplicação directa do NRAU do facto gerador dos contratos e daquela que foi a vontade das partes quanto à duração dos mesmos, no momento da sua celebração).

Defender o contrário ao *supra* exposto (defender que

o arrendatário tem direito a denunciar o contrato em qualquer momento) equivale a defender uma destruição do vínculo ao qual as partes livremente se sujeitaram (como vimos). No entanto, importa referir que não existe ainda suficiente elaboração doutrinal ou jurisprudencial que sufrague esta questão e estabeleça um entendimento consensual quanto a este tema. Por isso mesmo, existem vários autores que defendem que, apesar de afectar gravemente o vinculismo dos contratos, o arrendatário tem, efectivamente, este direito de livre denúncia nestes contratos.

Outras questões poderiam levantar-se e, certamente, colocar-se-ão na hora de aplicar o intrincado regime transitório do NRAU aos vários e distintos contratos de arrendamento urbano existentes em Portugal. A simplicidade e liberalização anunciadas pelo legislador (e tão esperadas pelos operadores económicos) acabaram por ficar adiadas para o momento em que apenas existam contratos de arrendamento já celebrados à luz do NRAU. Até lá, o regime do arrendamento urbano em Portugal vive um misto de novo e antigo regime, em que a regulamentação aplicável acabou, em muitos casos, por resultar mais complicada do que a situação verificada antes da entrada em vigor do NRAU. O NRAU não foi nem tão longe nem tão fundo quanto se esperava. A sensação, decorridos mais de dois anos sobre a sua entrada em vigor, é a de que a verdadeira reforma deste sector continua por chegar.

VASCO AMARAL CUNHA Y
TERESA AFONSO (*)

LATINOAMÉRICA

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS CONCESIONES DE OBRA PÚBLICA EN CHILE

Introducción

La finalidad de este artículo es describir brevemente la regulación legal del sistema de concesiones chileno, una vez transcurridos algo más de diez años desde la entrada en vigor de la normativa

(*) Abogados del Grupo de Práctica de Europa Central y del Este (Área Mercantil) y del Grupo de Práctica DIUM, respectivamente, de Uría Menéndez (Varsovia y Lisboa).