

# Os Arrendamentos Comerciais à luz da Nova Lei do Arrendamento

A norma transitória do art.º 26.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (de agora em diante, NRAU), na versão inicial do projecto-lei do Governo, prescrevia que: "Aos contratos celebrados na vigência do DL 321-B/90, de 15.10 (RAU), continuam a aplicar-se as normas aí previstas relativas a duração, renovação e denúncia".

Tal significava que os contratos de arrendamento comercial celebrados na vigência da lei revogada – o RAU –, continuavam, no que diz respeito à sua "duração, renovação e denúncia" a ser regulados pela lei anterior.

Esta solução era, efectivamente, não só de bom senso, como também a que respeitaria o princípio geral previsto no n.º 1 do art.º 12.º do Código Civil, da aplicação da lei nova apenas para o futuro (não retroactividade da lei).

Contudo, não foi aquela a redacção final do art.º 26.º do NRAU que é a seguinte:

"1 – Os contratos celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15.10, **passam a estar submetidos ao NRAU**, com as especificidades dos números seguintes. (...)

3 – Os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente, quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos, se outro superior não tiver sido previsto, sendo a primeira renovação pelo período de cinco anos no caso de arrendamento para fim não habitacional

(...)"

Aliás, por força do estabelecido no n.º 1 do Art.º 59.º do NRAU com a epígrafe "Aplicação no tempo", as normas do Novo Regime *aplicam-se mesmo às relações contratuais que subsistam à sua data*, ou seja, aos contratos de arrendamento comercial celebrados à sombra do anterior Regime do Arrendamento Urbano (RAU) aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15/10 e alterado pelo DL n.º 257/95, de 30/09.

O NRAU pôs em vigor a partir de 28 de Junho de 2006 a seguinte norma do Código Civil (de agora em diante CC) relativa a matéria de *duração, denúncia e não renovação* dos contratos de arrendamento comercial:

"Artigo 1110.º

*Duração, denúncia ou oposição à renovação*

1 – *As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação.*

2 – *Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 10 anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano".*

Como resulta claramente da nova redacção do n.º 1 do art.º 1110.º do CC, o legislador consagrou aqui o princípio da liberdade de estipulação das partes, quanto à duração do contrato, seu regime de denúncia



e de não renovação do contrato.

Tal significa que as partes podem livremente acordar a duração do arrendamento comercial que pretendem celebrar, sem prazos mínimos e pelo prazo máximo de 30 anos, já anteriormente previsto na lei, o qual passou para a lei actual como sendo o prazo máximo de vigência do arrendamento.

Podem, igualmente, prever os pré-avisos de denúncia que entenderem, seja de denúncia a todo o tempo, seja apenas só para o final do contrato. Existe aqui uma importante alteração *pro* senhorio, relativamente ao *regimen* anterior do RAU, pois, nos termos do n.º 4 do art.º 100.º daquele regime (RAU) aplicável aos contratos de arrendamento comercial por força do disposto no n.º 2 do art.º 117º, o arrendatário podia "(...) revogar o contrato, a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar ao senhorio, com a

*antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que operam os seus efeitos".*

Por força de tais disposições, o arrendatário podia revogar os contratos de arrendamento de duração certa, com prazo inicial de 5 anos, mesmo durante esse período em curso, desde que o arrendatário o comunicasse ao senhorio com 90 dias de antecedência. Aquela faculdade de denúncia a todo o tempo pelo inquilino era imperativa, pelo que, mesmo que o contrato dispusesse em contrário, a mesma não podia ser afastada.

No NRAU, tal faculdade do inquilino, embora se mantenha para os arrendamentos habitacionais nos contratos de duração com prazo certo, sendo o pré-aviso aumentado de 90 para 120 dias, após 6 meses de vigência do arrendamento, o que obriga o inquilino a cumprir ou a pagar – caso queira sair antes –, pelo menos, 1 ano de rendas, deixou de existir nos arrendamentos comerciais, podendo as partes afastá-la caso o entendam, mantendo apenas o pré-aviso para evitar a renovação

do contrato para o fim de período em curso.

Apenas se as partes nada disserem quanto à faculdade de denúncia do inquilino a todo o tempo ou não a afastarem expressamente, se aplicará por força do disposto na parte final do n.º 1 do art.º 1110.º do Código Civil, o previsto nos números 2 e 3 do art.º 1098.º que regula a matéria de "*Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário*" nos contratos habitacionais:


"(...)

2 – *Após seis meses de duração efectiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.*

3 – *A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.* (...)"

Apenas na ausência total de estipu-

lação quanto ao prazo de duração do contrato e ao pré-aviso de denúncia, se aplicará o disposto no n.º 2 do Artigo 1110.º do CC ("*Duração, denúncia ou oposição à renovação*"), considerando-se o contrato "*celebrado com prazo certo, pelo período de 10 anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano*".

Em face do novo regime (NRAU), aplicável mesmo aos contratos anteriormente celebrados, cabe agora perguntar se o inquilino pode ou não denunciar antes do fim previsto um contrato de arrendamento comercial celebrado ao abrigo da lei revogada (RAU) que não preveja a possibilidade de denúncia a todo o tempo. 

(O artigo tem continuação no próximo número)

A. JAIME MARTINS,  
Docente Universitário  
Advogado-sócio de ATMJ - Sociedade de Advogados  
a.jaimemartins@atmj.pt



**Soc. Construções José Moreira**  
Av. Manuel Alpedrinha 15 • 2720 - 352 Amadora, PORTUGAL  
Tel: +351 21 496 1270 • Det: +351 21 499 8655 • Mob: +351 91 7230 635 • Fax: +351 21 495 9780  
josemoreira@josemoreira.com • csantos@josemoreira.com • www.josemoreira.com  
Capital Social € 750.000, CRC Amadora 4482, Alvará Construção 2294, NIF 501337300