

Os Arrendamentos Comerciais à luz da Nova Lei do Arrendamento

(Continuação do número anterior)

No artigo publicado no anterior número da *Pedra&Cal*, escolhemos o tema dos arrendamentos comerciais à luz do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), em vigor desde o passado dia 28 de Junho de 2006.

Havíamos dito que passou a vigorar o princípio da liberdade de estipulação em matéria de "duração e denúncia" nos contratos de arrendamento comercial. Isto é, podem as partes nesta matéria, livremente, escolher o conteúdo do contrato que pretendam celebrar, definindo a duração do mesmo, bem como os prazos e modos de denúncia de ambas as partes, aplicando-se o regime legal (supletivo), apenas se nada for ajustado por escrito.

Deixámos, por esclarecer, qual o regime aplicável à denúncia do contrato de arrendamento comercial celebrado à sombra da lei revogada, o RAU, quando o respectivo clausulado não preveja o regime de denúncia, ou, quando prevendo-o, o mesmo violasse o regime imperativo fixado no RAU, pois, nesse caso, estaremos perante cláusulas nulas, e, como tal, não podem produzir quaisquer efeitos, sendo substituídas pelo regime previsto na lei à data da celebração (o RAU).

Como já havíamos referido, o legislador do RAU introduziu em 1995 uma alteração que permitiu a celebração do contrato de arrendamento comercial com o prazo inicial mí-

nimo de 5 anos, permitindo a denúncia do senhorio para o final desse prazo. A contrapartida para o inquilino foi a de lhe permitir desvincular-se do mesmo, em qualquer momento, desde que o fizesse com um pré-aviso de 90 dias.

Pelo que, se as partes celebraram à sombra do RAU um contrato de arrendamento de duração determinada, isto é, segundo a terminologia da lei nova, o NRAU, com *prazo certo*, a denúncia do arrendatário deve ser efectuada, através de carta registada com aviso de recepção com o pré-aviso, não já dos 90 dias anteriormente previstos, mas com o pré-aviso de 120 dias, logo que decorridos 6 meses de contrato. O que faz com que, nos termos do NRAU o contrato de arrendamento com prazo certo só possa ser denunciado para o final de 10 meses de duração contratual, o que não acontecia antes (art.º 1098º, n.º 2 do Código Civil).

Já o senhorio apenas poderá denunciar o contrato para o final dos 5 anos, ou, de qualquer das renovações previstas, desde que o faça com a antecedência de 1 ano relativamente ao final do período em causa. Deixou aqui de ser necessário o recurso à notificação judicial avulsa (é uma espécie de carta feita pelo senhorio, mas que, em vez de ser remetida ao inquilino via CTT, o era pelo Tribunal), bastando agora a carta registada com aviso de recepção ou entregue em mão, desde que o senhorio possa depois fazer prova



dessa entrega, pelo que, deverá promovê-la por protocolo (art.º 1097.º do Código Civil).

E, se as partes, à sombra da lei antiga, o RAU, tiverem celebrado um contrato de arrendamento comercial com a duração de 1 ano? Ou com outra duração, mas, inferior a 5 anos? Neste caso, não estamos nem no âmbito da lei antiga, nem sequer na actual legislação perante um contrato de duração certa, mas, perante um contrato renovável automaticamente, independentemente, da falta de vontade do senhorio em renová-lo.

Em face da nova lei, o NRAU, estamos, pois, perante um contrato cujo regime de denúncia a aplicar é o previsto para os *contratos de duração indeterminada* (art.os 1099.º e segs. do Código Civil).

Neste tipo de arrendamento, a denúncia do arrendatário é efectuada, sem necessidade de ser invocado qualquer motivo, a todo o tempo,

por carta registada com aviso de recepção, desde que, com a antecedência de 120 dias. Caso o arrendatário denuncie sem respeitar o pré-aviso, a denúncia opera o seu efeito na data por este pretendida, mas, o arrendatário terá que indemnizar o senhorio pelo período de renda em falta, que será a diferença para os 120 dias.

Quanto à faculdade do senhorio denunciar, esta inexistente, porquanto, se é verdade que a alínea c) do art.º 1101.º do Código Civil prevê que os senhorios *têm a possibilidade de denunciar os arrendamentos de duração indeterminada com uma antecedência não inferior a 5 anos* – não, não se trata de erro de escrita do signatário, são mesmo *cinco* anos –, nos contratos celebrados à sombra da lei anterior (o RAU), não se aplica o disposto nesta alínea por força do art.º 26.º, n.º 4, al. c) da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.


A não ser que, entretanto, e na pendência da nova lei, tenha havido trespassse ou locação do estabelecimento,

ou, no caso do arrendatário ser uma sociedade, tenha havido uma transmissão de mais de 50% do capital social, a não ser que a mesma se deva a morte do sócio e quem lhe suceda sejam os seus herdeiros (art.º 26.º, n.º 6, al.s a) e b) da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro). Nestes casos – deixando de fora os de sucessão *mortis causa* na titularidade do capital social da sociedade arrendatária –, o senhorio pode mesmo denunciar o arrendamento com 5 (cinco) anos de antecedência. Pense-se aqui que, será melhor os 5 anos – ainda que se ache demais – do que os 30 anos de duração do arrendamento.

Pode, ainda, o senhorio denunciar o arrendamento por necessidade de habitação do próprio ou dos seus descendentes em primeiro grau, ou, para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos (art.º 1101.º, al.s a) e b)). No caso da denúncia do senhorio por força da realização das referidas obras (demolição, remodelação e

restauro profundos), necessitaríamos de mais dois ou três números desta publicação para se levar a cabo a espinhosa tarefa de explicar o seu regime, ainda que, sumariamente, para chegarmos à conclusão de que, dificilmente, será exequível, a não ser com a anuência do inquilino. Mas, neste caso, se houver vontade do inquilino em "cooperar", certamente, a via será a indemnizatória, e não outra.

Estamos, pois, Prezados Leitores, lamentamos dizer-lhe, em face duma má lei, o RAU, revogada por uma outra, o NRAU, ainda, pior, o que estamos em crer, irá fazer disparar os litígios. Isto, claro está, em nosso modesto entendimento.

Esperemos que o tempo se encarregue de não nos dar razão... 

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



CONSTRUÇÕES **JOSÉ MOREIRA**

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