

ARRENDAMENTOS PARA FINS NÃO HABITACIONAIS SEGUNDO O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO*

*Maria Manuela Maia de Oliveira e Rebelo***

SUMÁRIO

Introdução.

1. Novo regime dos arrendamentos não habitacionais.

2. Âmbito

3. Locação de estabelecimento

4. Duração, denúncia ou oposição à renovação

5. Obras

6. Transmissão da posição do arrendatário

7. Morte do arrendatário

Conclusão

INTRODUÇÃO

No domínio dos contratos de arrendamento, a par da evolução de princípios filosófico-políticos que marcaram a passagem do Estado Liberal para o Estado Social de Direito, circunstâncias determinadas pelo desenrolar da I Grande Guerra, nos países directamente envolvidos no conflito ou por ele de algum modo afectados, determinaram a inclusão de um regime imperativo no contrato de arrendamento.

* Texto que serviu de base à comunicação proferida no Colóquio subordinado ao tema: “Arrendamento Urbano - Lei de Rendas ou Reforma Adiada?”, organizado pelo grupo parlamentar do PSD e que teve lugar no Auditório do Edifício Novo - Assembleia da República, no dia 18 de Outubro de 2005.

** Mestra em Direito. Docente da Universidade Portucalense Infante D. Henrique.

Em Portugal, acompanhando-se o devir europeu, e embora sempre se afirmando o carácter excepcional e transitório de tais medidas, paulatinamente foram-se introduzindo regras proteccionistas da posição de arrendatário e fortemente restritivas do princípio da autonomia da vontade e da liberdade contratual¹.

Um princípio subjacente à regulamentação jurídica do contrato de arrendamento foi sempre a protecção indiscriminada concedida ao arrendatário e a penalização do senhorio sem uma fundada contrapartida de justiça social. O legislador considerou que o arrendatário devia ser protegido, contra ele próprio, contra a sua irreflexão e principalmente contra a sua fraqueza, sobretudo económica, que poderiam levá-lo a aceitar estipulações que o prejudicassem.

No entanto, carece de demonstração que todos os arrendatários sejam mais carenciados que os senhorios. Na verdade, a lei nunca atendeu aos rendimentos do arrendatário, aplicando o mesmo regime imperativo mesmo que este fosse titular do mais avultado património. Também nunca estabeleceu qualquer distinção em função da casa objecto do arrendamento, o que poderia ter permitido a liberalização do regime jurídico das sumptuárias. Para agravar o acentuado desvio do princípio do igual tratamento das partes contratantes, a lei nunca tomou em consideração os rendimentos do senhorio, mesmo que este não tivesse outra fonte de rendimento que não as rendas, mesmo que as suas receitas se situassem abaixo do valor do salário mínimo nacional ou do valor da pensão mínima de reforma.

Curiosamente, o regime proteccionista ou vinculístico intensificou-se no período pós 25 de Abril, tendo-se acentuado a exagerada protecção concedida ao arrendatário, numa altura em que a análise do direito comparado demonstrava já um movimento inverso, no sentido da recuperação de um equilíbrio entre a posição de senhorio e arrendatário, quebrado em circunstâncias excepcionais².

¹ V. PINTO FURTADO “Vinculismo Arrendatício. Origens, Características e Tendência Evolutiva”, *T.J.*, 2, 1990, pp. 29 e ss.

² Como exemplo da tendência existente noutros países europeus, no sentido de uma maior liberalização do regime do contrato de arrendamento, podem ser citadas, em Itália, a Lei n.º 392, de 27/07/78, em Espanha o Real Decreto n.º 2 1985, de 30/4, e em França a Lei n.º 86-1290, de 23/12/86. V. sobre as normas imperativas no contrato de arrendamento urbano RAMON FERRAN POCH “La Muerte del Arrendamiento Urbano”,

As medidas restritivas da liberdade contratual estiveram na nossa lei para além do que seria necessário para a obtenção de verdadeira justiça social, funcionando assim em sentido inverso; a ideia obsessiva de protecção ao arrendatário virou-se contra o próprio arrendatário.

O Prof. Antunes Varela, autor do anteprojecto do Código Civil, na comunicação que proferiu na Assembleia Nacional, em 26 de Novembro de 1966, teceu então severas críticas aos defensores do bloqueio de rendas. Quase quatro décadas volvidas e as suas palavras permanecem vivas de interesse e actualidade:

“Da inalterabilidade das rendas num mercado em permanente evolução há-de resultar por força a progressiva deterioração de parcela não despidianda do património nacional, fenómeno a que os poderes públicos não devem assistir impassíveis.

A este argumento não-de alguns redarguir que o Estado também não pode ser indiferente à situação difícil em que a grande massa dos inquilinos será lançada pela ameaça do agravamento periódico de um factor que pesa de modo sensível nos pratos do seu débil orçamento. A observação é exacta, mas como está deslocada no plano do contrato de locação, não é difícil refutá-la com as seguintes razões:

1 - Nada explica, fora do âmbito das considerações puramente demagógicas, que sejam os senhorios, por uma anómala singularidade do contrato de arrendamento, a classe dos proprietários condenada a suportar o peso da protecção social que o Estado deva a todos os inquilinos ou a parte deles;

2 - Ainda que, por absurdo, se entendesse serem os senhorios as únicas vítimas expiatórias que o estado devia imolar no altar das legítimas reivindicações proletárias, mal se compreenderia então que o sacrifício, em lugar de abranger a todos, recaísse apenas sobre os senhorios de Lisboa e do Porto;

3 - Nem sequer se concebe, analisada a questão sobre o prisma unilateral da protecção social devida às classes mais desfavorecidas,

Anuário de Derecho Civil, tomo VIII, fasc. I, Enero-Marzo, MLMLV, pp. 873 e ss.; LUÍS DIEZ – PICAZO PONCE DE LEON, “La Autonomia Privada e el Derecho Necesário en la Ley de Arrendamientos Urbanos”, *Anuário de Derecho Civil*, tomo IX, fasc.I, Enero-Marzo, MLMLVI, pp. 1149 e ss. e IVES GANDRA DA SILVA MARTINS, “As Locações no Plano Real”, *Scientia Iuridica*, Janeiro-Junho, tomo XLIII, 1994, pp. 89 e ss.

que entre os próprios inquilinos de Lisboa e do Porto haja em cada momento beneficiários a par de vítimas das desigualdades fomentadas pelo regime de excepção que a lei consentiu: uns, aproveitando da imutabilidade de rendas antigas, cujo montante fere o mais elementar sentimento de justiça; outros, onerados com rendas elevadíssimas, que, pela mesma razão, deveriam ser reduzidas em função da modesta bitola com que se mede o nível de vida alcançado pelo comum da população.

*Eis, por conseguinte, um problema que o código deixa intencionalmente em aberto, mas que precisa de ser resolvido sem grandes delongas, se as entidades responsáveis quiserem apagar a tempo uma nódoa de injustiça que só mancha o prestígio do sistema”.*³

O tempo veio demonstrar a clarividência do autor destas palavras e os efeitos da inércia do legislador revelaram-se ainda mais graves do que era previsível. Efectivamente, o bloqueio de rendas, o apertado controlo a que o aumento das mesmas esteve sujeito, nos casos em que tal era possível, e a prorrogação forçada do contrato, para referir apenas os factores mais marcantes do regime, determinaram, entre outras, as seguintes consequências:

- paralisação do mercado de arrendamento;
- degradação do parque imobiliário urbano;
- desertificação do centro das cidades;
- construção de qualidade duvidosa na periferia das grandes cidades;
- pouca mobilidade da população jovem;
- endividamento das famílias;
- um número elevado de casas devolutas.

Os sucessivos governos têm-se preocupado mais com políticas eleitoralistas ou de controlo inflacionário do que com verdadeiros critérios de justiça social. Na exposição de motivos da Proposta ora em análise⁴ pode ler-se a determinado passo: “... (no mercado de arrendamento) ... *não há interesses antagónicos, antes se deve apostar numa saudável conjugação de interesses, em benefício de senhorios e de inquilinos, e assim da sociedade e do País no seu todo. E se o mercado não funciona adequadamente, cabe ao Estado encontrar os equilíbrios socialmente justos*”.

³ “Do Projecto ao Código Civil”, B.M.J., 61, pp. 5 e ss.

⁴ Proposta de Lei n.º 34/X

Não deixa de ser irónica esta conclusão: primeiro, porque em qualquer contrato há interesses antagónicos: o que é da essência do mesmo; depois, porque o mercado não funciona, apenas porque está viciado pelas regras que o Estado tem imposto. Na situação actual só a liberalização do mercado faria baixar as rendas e incentivar a retoma dos arrendamentos.

Tendo-se logrado, por circunstâncias sobejamente conhecidas, a reforma aprovada em 18 de Novembro de 2004 no Parlamento, esperamos que finalmente se consiga, com a reforma proposta, actualmente em fase de discussão na especialidade, corrigir o resultado de décadas de autismo social e político e que as decisões do legislador se pautem por verdadeiros critérios de justiça social.

1. NOVO REGIME DOS ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS

Na redacção proposta pelo Projecto do Novo Regime do Arrendamento Urbano do XVII Governo Constitucional (Proposta de Lei n.º 34/X)⁵ encontramos um corpo de normas intitulado “Disposições Especiais do Arrendamento para Fins Não Habitacionais”, que serão introduzidas na subsecção VIII, da secção VII, do Capítulo IV, do título II, do Livro II do Código Civil, nos artigos 1108.º a 1113.º.

A proposta do CC/NRAU apresenta uma relevante inovação: pon-do fim à tradição que vinha do direito anterior ao Código Civil e que se prolongou no seu art. 1086.º, e posteriormente no art. 3.º do RAU, o legislador abandona a tradicional repartição dos arrendamentos urbanos em quatro categorias: arrendamentos para habitação, arrendamentos para comércio ou indústria, arrendamentos para o exercício de profissão liberal e arrendamentos para outra aplicação lícita do prédio.

De acordo com o preceituado no art. 1067.º, n.º 1, CC/NRAU, o arrendamento urbano pode ter fim habitacional ou não habitacional.

A bipartição proposta sujeita a um mesmo regime jurídico todos os arrendamentos não habitacionais. Embora concordemos com a simplificação resultante da sistematização adoptada consideramos que os arrendamentos comerciais têm um peso tal, determinado por razões

⁵ Adiante designada CC/NRAU

sociais, económicas, histórico-culturais e técnicas, que deveriam ser objecto de uma regulamentação específica dentro dos arrendamentos não habitacionais e não, como se propõe, ficarem sujeitos a um regime unificado⁶. Regime, aliás, que em diversos pontos teve de atender às particularidades destes arrendamentos, nomeadamente a propósito do trespasse e da locação de estabelecimento comercial; deixando todavia, outros aspectos importantes sem cobertura legal, veja-se o caso do aumento do valor locativo do prédio, resultante da mais valia resultante do aviamento e da clientela, previsto no art. 113.º, n.º 1, do RAU.

Do mesmo modo, não nos parece que se justifique que todos os arrendamentos não habitacionais fiquem sujeitos a um mesmo regime jurídico. Com efeito, não encontramos justificação para o facto dos arrendamentos actualmente subsumíveis à previsão da al. e) do n.º 2 do art. 5.º do RAU, por exemplo para estacionamento, armazenagem, ou afixação de publicidade, ficarem sujeitos a um regime de especial protecção do arrendatário, nomeadamente gozando do direito de preferência (art. 1091.º CC/NRAU), da comunicabilidade (art. 1068.º CC/NRAU), do princípio da transmissão por morte do arrendatário (art. 1113.º CC/RNAU) e ainda, na falta de estipulação das partes sobre a duração, denúncia ou oposição à renovação, serem-lhes aplicáveis as disposições dos arrendamentos para habitação.

Se houvesse um corpo de normas aplicável aos arrendamentos comerciais, poderiam ser aí acauteladas todas as especificidades destes arrendamentos e ainda incluir o regime dos arrendamentos em centros comerciais, ao invés de, como se propõe, ser este remetido para legislação avulsa.

⁶ No projecto de Menezes Cordeiro a divisão clássica era mantida, v. MENEZES CORDEIRO, *A Modernização do Direito Português do Arrendamento Urbano*, in “O Direito”, ano 136.º, 2004, II-III, p. 235 – 253 e cf. *O Novo Regime do Arrendamento Urbano*, in O Direito, ano 137.º, 2005, II, p. 334. No sentido adoptado pela proposta v. PINTO FURTADO, *Do Arrendamento para comércio ou indústria no Regime dos Novos Arrendamentos Urbano*, in O Direito, ano 136.º, p. 337 e *Do arrendamento urbano para fins não habitacionais*, in O Direito, ano 137.º, p. 394 e ss., ROMANO MARTINEZ, *Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano*, in O Direito, ano 137.º, p. 339 e ss. Cf., todavia, MENEZES LEITÃO, *Novas observações sobre as disposições transitórias do NRAU*, in O Direito, ano 137.º, p. 367 e JANUÁRIO GOMES, *Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais*, in O Direito, ano 137.º, p. 372 e ss..

2. ÂMBITO

Artigo 1108.º

Âmbito

As regras da presente subsecção aplicam-se aos arrendamentos urbanos para fins não habitacionais, bem como, com as necessárias adaptações e em conjunto com o regime geral da locação civil, aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais.

Arrendamentos não habitacionais são os tradicionais arrendamentos para comércio ou indústria, para o exercício de profissão liberal ou para outra aplicação lícita do prédio⁷.

Cabem ainda no âmbito de previsão destas normas os arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais, como refere a parte final do art. 1108.º do CC/NRAU. A estes arrendamentos serão aplicáveis as regras dos arrendamentos não habitacionais com as necessárias adaptações e em conjunto com o regime geral da locação civil⁸.

Os arrendamentos rústicos sujeitos a regimes especiais são aqueles aos quais são aplicáveis as regras do arrendamento rural (DL n.º 385/88, de 25/10) e do arrendamento florestal (DL n.º 394/88, de 8/11). Portanto todos os demais, não sujeitos a estes regimes, ficarão submetidos àquela disciplina.

De acordo com o art. 110.º do RAU, os arrendamentos de prédio, ou parte de prédio rústico, tomados para fins directamente relacionados com o exercício de uma actividade comercial ou industrial ficam sujeitos ao regime dos arrendamentos para comércio ou indústria, constituindo, portanto, arrendamentos sujeitos a um regime especial, tal como os arrendamentos rústicos rurais e florestais⁹.

⁷ Por exemplo para sede de uma associação, de um partido político ou de uma congregação religiosa.

⁸ Sobre a conjugação do regime geral da locação com o regime especial dos arrendamentos no âmbito do RAU v. ROMANO MARTINEZ, *Regime da locação civil e contrato de arrendamento urbano*, in “Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles”, III – “Direito do Arrendamento Urbano”, Almedina, Coimbra, 2002, p. 7 e ss.

⁹ Cf. JANUÁRIO GOMES, *Arrendamentos Comerciais*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 1993, pp. 14-15; J. ESPÍRITO SANTO, Especificidades dos arrendamentos para comércio ou indústria, in “Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles”,

Em relação ao RAU, é de realçar a diferença resultante do facto de os arrendamentos de prédio rústico para o exercício de comércio, indústria ou profissão liberal, deixarem de estar sujeitos às regras aplicáveis aos arrendamentos urbanos para fins não habitacionais e passar a ser-lhes aplicável este regime com as necessárias adaptações e em conjunto com o regime da locação civil¹⁰.

A expressão “em conjunto” utilizada pelo legislador não é rigorosa pois sendo o regime da locação um regime geral e o dos arrendamentos não habitacionais um regime especial a aplicação não pode ser feita em conjunto mas sim no âmbito da relação direito especial - direito geral.

3. LOCAÇÃO DE ESTABELECIMENTO

Artigo 1109.º

Locação de estabelecimento

1 - A transferência temporária e onerosa do gozo de um prédio ou de parte dele, em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado, rege-se pelas regras da presente secção, com as necessárias adaptações.

2 - A transferência temporária e onerosa de estabelecimento instalado em local arrendado não carece de autorização do senhorio, mas deve ser-lhe comunicada no prazo de um mês.

No artigo 1109.º CC/NRAU está regulada a figura da “locação de estabelecimento comercial”, expressão que tinha sido preterida pelo legislador em favor de: “cessão de exploração de estabelecimento comercial”, utilizada no art. 111.º do RAU, no seguimento do artigo 1085.º do CC.

A opção da proposta por esta designação resulta do facto de a cessão de exploração de estabelecimento comercial poder ser feita por

III – “Direito do Arrendamento Urbano”, Almedina, Coimbra, 2002, p. 432 e ss e CARNEIRO DA FRADA, O âmbito do Regime do Arrendamento Urbano - Uma curta revisita e uma sugestão, in “Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles”, III – “Direito do Arrendamento Urbano”, Almedina, Coimbra, 2002, p. 47.

¹⁰ Cf. PINTO FURTADO, *Do arrendamento urbano para fins não habitacionais*, cit., p. 395 e JANUÁRIO GOMES, *Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais*, cit. pp. 373-374.

diversos títulos e neste domínio apenas relevar aquela que resultar da locação¹¹. Locação de estabelecimento é, portanto, uma das formas pela qual pode ser feita a cessão da exploração do estabelecimento.

No art. 111.º do RAU dispõe-se: “Não é havido como arrendamento de prédio urbano ou rústico o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com a fruição do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado”.

O legislador, determinando que não considera o contrato em causa como arrendamento de prédio, pretende impedir a aplicação das regras imperativas que regulam o arrendamento urbano, não sendo afastada a aplicação das regras da locação.

Com maior rigor técnico, é adoptada a mesma solução na proposta pois passará a ser aplicável ao contrato de locação de estabelecimento o regime da Secção VII com as necessárias adaptações¹².

A análise do art. 1109.º CC/NRAU suscita, todavia, algumas dúvidas:

No n.º 1 do preceito refere-se “a transferência temporária e onerosa do gozo de um prédio ou de parte dele, em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado”

No n.º 2 diz-se a “transferência temporária e onerosa de estabelecimento instalado em local arrendado”.

Estaremos em presença de uma mesma realidade ou perante duas hipóteses distintas? Será que, estando prevista no n.º 2 a locação de estabelecimento comercial, no n.º 1 se prevê o caso de o titular do prédio ser também titular do estabelecimento e arrendar aquele com a exploração deste? Estaremos em presença de um contrato misto de arrendamento e locação de estabelecimento?

Não nos parece que tenha sido essa a intenção do legislador estando apenas contemplada nesta norma a locação de estabelecimento comercial, pelo que não deveria haver aquela dicotomia na redacção,

¹¹ V., sobre a distinção entre locação de estabelecimento e cessão de exploração de estabelecimento, MENEZES CORDEIRO, *Estabelecimento comercial e arrendamento*, in “Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles”, III – “Direito do Arrendamento Urbano”, Almedina, Coimbra, 2002, p. 420.

¹² Cf. JANUÁRIO GOMES, *Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais*, cit. pp. 374

que pode dar lugar a dúvidas e incertezas¹³.

Quanto ao regime aplicável ao contrato de locação de estabelecimento comercial, como resulta da parte final do n.º 1 do artigo, será constituído pelas “regras da presente secção com as necessárias adaptações.”. Ora, a presente secção é a secção VII, ou seja a secção destinada aos arrendamentos de prédios urbanos. Não parece fazer sentido a aplicação do regime destes arrendamentos à locação de estabelecimento. Portanto, a remissão deveria ser feita para as regras da “presente subsecção” ou seja para a disciplina dos arrendamentos não habitacionais, mantendo-se a orientação já firmada de que estes contratos devem ser objecto de um regime liberalizado¹⁴.

Em relação às “necessárias adaptações” que terão de ser realizadas, caberá à doutrina e à jurisprudência em cada caso fazê-las em função da especial natureza do objecto deste contrato. Uma adaptação que se impõe será a não aplicação de qualquer norma que possa reflectir um regime vinculístico, pelo que deverão ser afastados os artigos 1054.º a 1056.º do CC.

Expressamente veio a ser preconizada a posição já defendida por autorizada doutrina e pela jurisprudência de que a cedência do gozo do local arrendado onde se encontre instalado o estabelecimento, no caso de locação do mesmo, não carece de autorização do senhorio^{15 16}.

É ainda condição de eficácia a comunicação a fazer ao senhorio no prazo de um mês, sob pena de resolução do contrato de arrendamento, nos termos do art. 1038.º, al. g), CC e do art. 1083.º, n.º 2, al. c), do CC/NRAU.

Dado que não é feita qualquer referência à forma exigida para este contrato, vale o princípio geral de liberdade de forma, apresentando-se o contrato como consensual. Posição diversa é a do RAU que exige documento escrito, e sendo exigida forma para o trespasse e para a trans-

¹³ Cf. PINTO FURTADO, *Do arrendamento urbano para fins não habitacionais*, cit., pp. 396-397.

¹⁴ V. PINTO FURTADO, *Do arrendamento urbano para fins não habitacionais*, cit., p. 397.

¹⁵ V. as referências feitas à doutrina e à jurisprudência em ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano*, 7.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 644 e ss.

¹⁶ A natureza imperativa da norma afasta a licitude de cláusula pela qual fosse exigida a autorização do senhorio. V. JANUÁRIO GOMES, *Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais*, cit. p. 377, n. 18.

missão da posição do arrendatário parece-nos que também deveria ser necessária a sua observância neste contrato.

4. DURAÇÃO, DENÚNCIA OU OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

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 dez anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.

De acordo com este artigo a matéria relacionada com a duração, a denúncia e a oposição à renovação dos contratos para fins não habitacionais celebrados para futuro é devolvida ao princípio da liberdade contratual. Na falta de estipulação contratual será aplicável o disposto para os arrendamentos habitacionais. Note-se que na redacção inicial da proposta não era feita uma remissão para os arrendamentos referindo-se que as regras estabelecidas pelas partes seriam “complementadas, quando necessário, pelo disposto quanto ao arrendamento para habitação”, o que tem consequências práticas muito relevantes.

Antes de prosseguirmos, torna-se necessário fazer uma referência à terminologia utilizada pelo legislador e aos conceitos subjacentes. Agora utiliza-se a palavra denúncia com um alcance diverso da nossa tradição legislativa em matéria de arrendamento urbano e substitui-se o conceito de denúncia pelo de oposição à renovação¹⁷.

Consideramos que só deveria ser quebrada a tradição legislativa se houvesse um considerável apuramento técnico e uma uniformidade na denominação dos institutos no Código Civil¹⁸. Todavia, tal não aconteceu.

¹⁷ V. JANUÁRIO GOMES, *Em tema de Revogação do Mandato Civil*, Coimbra, Almedina, 1994, p. 73; PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 681 e ss. e ROMANO MARTINEZ, *Da cessação do Contrato*, Coimbra, Almedina, 2005, pp. 57 e ss.

¹⁸ Cf. MENEZES CORDEIRO, *O Novo Regime do Arrendamento Urbano*, cit. p. 335.

Na realidade, passa a utilizar-se a expressão oposição à renovação para significar uma manifestação unilateral de vontade, independentemente do comportamento da contraparte, com vista à extinção da relação contratual no seu termo, impedindo a prorrogação automática. Note-se, contudo, que no elenco das causas de extinção do arrendamento previstas no 1079.º do CC/NRAU não consta esta forma de extinção da relação de arrendamento.

O termo denúncia passa a designar a manifestação de vontade de cessação da relação contratual nos contratos de duração indeterminada (arts. 1100.º, n.º 1; 1101, n.º 1, al. c) e 1104.º CC/NRAU), o que corresponde ao seu sentido técnico jurídico. No entanto o termo é ainda utilizado para a desvinculação do arrendatário no arrendamento com prazo certo (art.1098.º, n.º 2 CC/NRAU) e para a desvinculação condicionada do senhorio nos arrendamentos de duração indeterminada (art. 1101.º, als. a) e b), art. 1102.º e art.1103.º CC/NRAU). Acresce que noutros institutos do Código Civil chama-se revogação unilateral ao que no CC/NRAU é designado por denúncia.

Manteve-se o termo “renovação do contrato” nos artigos 1054.º, 1055.º e 1056.º CC/NRAU, quando estamos em presença de uma prorrogação contratual. Na realidade, o contrato não chega a extinguir-se para, se seguida, renascer; pelo contrário: a vigência contratual não é interrompida antes se prolongando para além do seu termo normal¹⁹.

Não se tendo conseguido uma absoluta precisão no manuseamento dos conceitos, não vislumbramos vantagens na quebra da tradição legislativa em matéria de arrendamento.

Em relação à duração do contrato, cabe às partes, em primeiro lugar, fixar livremente o período respectivo. Na falta de estipulação contratual e de acordo com o n.º 2 do art. 1110.º CC/NRAU, o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período de dez anos (regime diverso dos arrendamentos para habitação em que se considera celebrado por tempo indeterminado). Na redacção inicial da proposta este prazo era de cinco anos tendo agora sido alargado. Na versão inicial era aplicável neste caso o disposto nos artigos 1097.º e 1098.º CC/NRAU, relativo à oposição à renovação deduzida pelas partes, o que pressupunha a renovação do contrato, ou seja a aplicação do art. 1096.º CC/NRAU.

¹⁹ V. GALVÃO TELLES, *Contratos Cíveis*, Suplemento IX à RFDUL, pp. 186-187.

Agora apenas se refere que o arrendatário pode denunciar o contrato com a antecedência mínima de um ano. Todavia, atenta a remissão genérica feita na parte final do n.º 1 do art. 1110.º CC/NRAU, continuarão a ter aplicação aquelas regras.

Portanto, se as partes não fixarem a duração contratual o contrato considera-se celebrado por dez anos. A todo o tempo o contrato poderá ser denunciado pelo arrendatário com a antecedência de um ano. No termo do prazo o contrato será prorrogado automaticamente pelo período de três anos se não for feita a oposição à renovação. Esta poderá ser feita pelo senhorio com antecedência não inferior a um ano do termo do contrato e pelo arrendatário com a antecedência mínima de cento e vinte dias.

Optando as partes pela fixação de um prazo certo terão de respeitar o limite máximo de trinta anos previsto no art. 1025.º CC, não estando sujeitos a qualquer limite mínimo, ao contrário do que acontece nos arrendamentos habitacionais²⁰.

Sendo as partes livres de fixar a duração do contrato também poderão regular a prorrogação do mesmo. No caso de apenas fixarem a duração e nada mais estipularem terá aplicação o disposto nos artigos 1096.º, 1097.º e 1098.º CC/NRAU, por serem normas supletivas. Como tal, o contrato considerar-se-á prorrogado automaticamente por períodos sucessivos de três anos se não for feita a oposição à renovação por qualquer das partes, por comunicação dirigida ao outro contraente com a antecedência mínima de um ano no caso do senhorio, e de cento e vinte dias no caso do arrendatário. Este poderá ainda denunciar o contrato após seis meses de duração efectiva do contrato, mediante comunicação ao senhorio feita com uma antecedência não inferior a cento e vinte dias do termo pretendido.

No âmbito da autonomia da vontade, as partes poderão também celebrar o contrato por duração indeterminada, caso em que a denúncia por qualquer das partes poderá ser igualmente objecto de acordo, nomeadamente em relação à antecedência mínima necessária.

Se apenas fixarem a duração indeterminada do contrato e nada estipularem sobre a denúncia deverão ser observadas as regras dos con-

²⁰ O arrendamento poderá ser celebrado por um dia apenas ou por qualquer fracção de tempo desde que tal seja consentâneo com o respectivo fim. V. JANUÁRIO GOMES, *Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais*, cit., p. 380.

tratos de arrendamento para habitação. Assim, o arrendatário poderá denunciar livremente o contrato com uma antecedência de 120 dias e o senhorio poderá denunciar nos termos do art. 1101.º CC/NRAU e seguintes²¹.

5. OBRAS

Artigo 1111.º

Obras

1 - As regras relativas à responsabilidade pela realização das obras de conservação ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou pelo fim do contrato, são livremente estabelecidas pelas partes.

2 - Se as partes nada convencionarem, cabe ao senhorio executar as obras de conservação, considerando-se o arrendatário autorizado a realizar as obras exigidas por lei ou requeridas pelo fim do contrato.

De acordo com este preceito, a responsabilidade pela realização de obras, sejam ordinárias ou extraordinárias e desde que requeridas por lei ou pelo fim do contrato, é, em primeira linha, estabelecida autonomamente pelas partes. Este regime é semelhante ao estabelecido para o arrendamento habitacional (art. 1074.º, n.º 1, CC/NRAU).

Na falta de estipulação contratual, caberá ao senhorio executar as obras podendo o arrendatário, independentemente de autorização, fazer aquelas que são exigidas por lei ou requeridas pelo fim do contrato.

Nesta parte, diverge a solução legal da prevista para os arrendamentos habitacionais nos quais o arrendatário carece sempre de autorização para a realização de obras, salvo aquelas que sejam urgentes. Não se compreende a razão de ser da diferença de regime: porque é que o arrendatário habitacional só poderá fazer obras quando o contrato lhas faculte ou mediante autorização do senhorio, salvo as previstas no art. 1036.º CC/RNAU, e o arrendatário não habitacional já as poderá fazer? Talvez este seja um ponto a rever.

²¹ Cf. JANUÁRIO GOMES, *Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais*, cit., pp. 382-383.

6. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO DO ARRENDATÁRIO

Artigo 1112.º

Transmissão da posição do arrendatário

1 - É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio:

- a) No caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial;*
- b) A pessoa que no prédio arrendado continue a exercer a mesma profissão liberal, ou a sociedade profissional de objecto equivalente.*

2 - Não há trespasse:

a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;

b) Quando, transmitido o gozo do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino.

3 - A transmissão deve ser celebrada por escrito e comunicada ao senhorio.

4 - O senhorio tem direito de preferência no trespasse por venda ou dação em cumprimento, salvo convenção em contrário.

5 - Quando, após a transmissão, seja dado outro destino ao prédio, ou o transmissário não continue o exercício da mesma profissão liberal, o senhorio pode resolver o contrato.

A transmissão da posição de arrendatário, independentemente do consentimento do senhorio, é possível nos arrendamentos para comércio ou indústria e nos arrendamentos para o exercício de profissão liberal, no caso de trespasse e de cessão da posição contratual a quem continue a exercer a mesma profissão liberal ou sociedade de objecto equivalente.

Foi acolhida a orientação seguida pelo RAU nesta matéria com a novidade de se admitir, no âmbito dos arrendamentos para o exercício de profissão liberal, a transmissão para sociedade de objecto equivalente.

O primeiro caso em que poderá ocorrer a transmissão da posição contratual de arrendatário independentemente da autorização do senhorio é o do trespasse de estabelecimento comercial ou industrial. Seguindo a tradição legislativa, o artigo 1111.º CC/RNAU não visa definir o trespasse mas sim uma situação jurídica que pode ocorrer por força do

trespasse: a transmissão da posição contratual de arrendatário sem dependência de autorização do senhorio e, neste particular, a redacção do preceito em causa não diverge do estipulado no art. 115.º do RAU²².

Nos novos arrendamentos o trespasse deixará de ter o interesse especulativo de que se tem revestido pois o senhorio poderá, no termo da duração contratual, pôr fim ao contrato. O trespasse tem servido de disfarce para cessões não autorizadas da posição contratual, nas quais a renda baixa é o elemento preponderante, o que deixará de acontecer no futuro assumindo o contrato de trespasse a sua verdadeira dimensão.

Embora supletivamente, o legislador continua a atribuir ao senhorio um direito de preferência no caso de trespasse por venda ou dação em cumprimento. Este direito de preferência só terá aplicação quando a venda ou dação em cumprimento do estabelecimento englobe o direito ao arrendamento e já não se o gozo do prédio não for transmitido.

Não concordamos com a manutenção do direito de preferência: não é o eventual potencial de empresário do senhorio que merece tutela mas tão somente o seu direito de propriedade, pelo que a protecção da posição do senhorio não pode passar pela consignação do direito de preferência.

Será esta uma solução de compromisso? Dado que nos arrendamentos antigos as injustiças estão longe de ficar resolvidas o legislador continua a admitir o direito de preferência do senhorio para minorar danos herdados do passado?

Expressamente impõe o legislador a necessidade de comunicação ao senhorio no caso de trespasse, o que já era admitido pela doutrina no âmbito do RAU²³.

As duas alíneas do n.º 2 do art. 1112.º CC/NRAU mantêm uma redacção idêntica à das alíneas do n.º 2, do art. 115.º do RAU. Servirão de elementos indicadores da existência do trespasse, podendo servir para balizar situações em as partes apenas pretendem negociar a transmissão do direito ao arrendamento à revelia do senhorio.

A alínea b), que prevê a mudança de fim do arrendamento, deveria ter sido actualizada face à redacção do n.º 5 do mesmo artigo, que prevê o senhorio pode resolver o contrato se, após a transmissão, for dado

²² Cf. JANUÁRIO GOMES, *Arrendamentos Comerciais*, cit., p. 162.

²³ V. PEREIRA COELHO, *Arrendamento. Direito Substantivo e processual*. Coimbra, 1988, pp. 216-217.

outro destino ao prédio, ou o transmissário não continue o exercício da mesma profissão liberal²⁴.

Note-se que esta alteração só poderá dar ao senhorio a possibilidade de resolver o contrato nos casos em que o contrato de arrendamento não permita genericamente a utilização do prédio para qualquer fim não habitacional.

A transmissão da posição de arrendatário à margem do consentimento do senhorio é possível ainda a favor de pessoa que, no prédio arrendado, continue a exercer a mesma profissão liberal ou a sociedade profissional de objecto equivalente (art. 1112.º, n.º 1, al. b) CC/RNAU).

Esta possibilidade já existia no âmbito do RAU (art. 122.º, n.º1) tendo agora como novidade a possibilidade de a cessão poder ser efectuada a favor de sociedade profissional de objecto equivalente. A redacção da norma mostra-se adaptada às novas realidades em que as sociedades profissionais assumem um importante relevo²⁵.

Neste caso de cessão da posição contratual não é reconhecido ao senhorio direito de preferência.

7. MORTE DO ARRENDATÁRIO

Artigo 1113.º

Morte do arrendatário

O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de três meses, com cópia dos documentos comprovativos da ocorrência.

Na esteira do regime do RAU, este artigo determina que o contrato não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão, desde que o façam no prazo de três meses com cópia dos documentos comprovativos da ocorrência.

A não comunicação ou comunicação irregular não implica a caducidade do direito e apenas faz incorrer o transmissário na obrigação de

²⁴ V. Pinto Furtado, *Do arrendamento urbano para fins não habitacionais*, cit., p 404..

²⁵ V. Pinto Furtado, *Manual do Arrendamento Urbano*, cit., p. 625 e Henrique Mesquita, *Cessão da posição de arrendatário*, CJ, XI, T.I.

indemnizar por perdas e danos, tal como está previsto para os arrendamentos habitacionais (art. 1107.º, n.º 2, CC/NRAU).

O preceito não faz qualquer referência aos sucessores não renunciantes, mas deveria obrigá-los a comunicar ao senhorio a morte do arrendatário.

É de notar que o art. 1068.º CC/NRAU, que consagra que o direito do arrendatário se comunica ao cônjuge está inserido na parte geral, nas disposições aplicáveis a todos os arrendamentos, pelo que também tem aplicação nos arrendamentos para fins não habitacionais. Supomos que o regime da comunicabilidade só deverá ter aplicação nos arrendamentos para habitação, pelo que este preceito deveria ser deslocado para o corpo de normas privativo dos arrendamentos para habitação²⁶.

O regime do artigo 1113.º CC/RNAU tem de ser necessariamente confrontado com o regime previsto no art. 57.º das normas transitórias aplicáveis aos arrendamentos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do DL 257/95, de 30 de Setembro²⁷.

O art. 57.º, n.º 1, RNAU/NT dispõe: “*O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local*”.

De acordo com esta norma, os arrendamentos para fins não habitacionais, celebrados antes da entrada em vigor do DL 257/95, caducam se o arrendatário morrer após a entrada em vigor do RNAU²⁸.

Excepcionalmente o arrendamento não caducará se ocorrer a verificação cumulativa de três requisitos:

1. tratar-se de arrendamento que permita a exploração de um estabelecimento;
2. identificação do arrendatário falecido como sendo o arrendatário primitivo;
3. existência de um sucessor que explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.

Em relação ao terceiro requisito, a expressão “em conjunto” poderá suscitar diversas dúvidas: qual é o alcance da expressão? Qual é a

²⁶ V. Menezes Cordeiro, *O novo regime do arrendamento urbano*, cit., p. 334.

²⁷ Adiante designadas RNAU/NT

²⁸ O legislador utiliza o termo “terminam”, cujo significado, neste contexto, apenas pode ser “caducam”.

realidade que o legislador pretende submeter à previsão legal? Qual é o sentido jurídico que deve ser atribuído ao termo. O legislador deve ser mais preciso, sob pena de a exploração em conjunto poder conduzir a situações que poderiam permitir a resolução do contrato²⁹.

O n.º 2 do mesmo artigo impõe ao sucessor com direito à transmissão que comunique ao senhorio, nos três meses posteriores ao decesso, a vontade de continuar a exploração.

Como se pode constatar, o regime é diverso consoante o arrendamento seja anterior ou posterior à entrada em vigor do DL 257/95, de 30 de Setembro. Poderemos questionar-nos sobre quais as razões de política legislativa que conduziram à estatuição de dois regimes tão diferenciados nos artigos 57.º NRAU/NT e 1113.º CC/NRAU?

Aparentemente, não se encontra fundamento para a dicotomia, talvez tenha sido esta a única solução encontrada pelo legislador para “desvincular” arrendamentos comerciais e equiparados, anteriores à previsão dos arrendamentos de duração efectiva, para comércio e indústria. Contudo, parece que teria sido preferível manter a solução da não caducidade e submetê-los ao regime do CC/NRAU transformando-os em arrendamentos de prazo certo.

CONCLUSÃO

A proposta de Lei n.º 34/X, apesar de apresentar algumas soluções criticáveis, contém inegáveis vantagens em relação ao regime vigente, revelando um grande apuramento técnico.

Para os arrendamentos futuros, embora devam ser feitas algumas alterações, estabelece um regime equilibrado que conduzirá à solução de muitos dos problemas vigentes.

No entanto, o âmago do problema em matéria de arrendamento urbano situa-se nos arrendamentos pretéritos. Ora, em relação a estes duvidamos que as soluções propostas venham permitir a tão desejada dinamização do mercado de arrendamento.

O regime de transição proposto vai perpetuar o problema essencialmente porque as actualizações das rendas são limitadas, sendo feitas de

²⁹ V. CASTRO FRAGA, CRISTINA G. DE CARVALHO, *As normas transitórias*, in *O Direito*, ano 137.º, pp. 435

forma faseada ao longo de cinco ou dez anos, os encargos fiscais por seu turno são elevados bem como os encargos de conservação e será imposta a realização de obras coercivas.

Ainda estamos a tempo de resolver muitas destas questões, caso contrário, sendo esta uma das mais importantes reformas do direito civil no novo milénio, será também uma oportunidade perdida para se conseguir a dinamização do mercado de arrendamento e a reabilitação do parque urbano imobiliário.

BIBLIOGRAFIA

COELHO, FRANCISCO MANUEL PEREIRA - Arrendamento. Direito Substantivo e Processual. Coimbra. 1988.

CORDEIRO, António Menezes - *A Modernização do Direito Português do Arrendamento Urbano*. O Direito. Ano 136.º. Coimbra: Almedina. 2004.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano. O Direito. Ano 137.º. Coimbra: Almedina. 2005.

DIEZ, Luís – PONCE DE LEON, Picazo - “La Autonomia Privada e el Derecho Necesário en la Ley de Arrendamientos Urbanos”. *Anuário de Derecho Civil*. Tomo IX, fasc.I. Enero-Marzo. MLMLVI.

FRADA, Manuel A. Carneiro da - *O Âmbito do Regime do Arrendamento Urbano - Uma curta revisita e uma sugestão*. “Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles”, III – Direito do Arrendamento Urbano. Coimbra: Almedina. 2002.

FRAGA, Francisco Castro, CARVALHO, Cristina Gouveia de - *As normas transitórias*. O Direito. Ano 137.º. Coimbra: Almedina. 2005.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz - *Vinculismo Arrendatício. Origens, Características e Tendência Evolutiva*. T.J., 2, 1990.

Do Arrendamento para comércio ou indústria no Regime dos Novos Arrendamentos Urbano. O Direito. Ano 136.º. Coimbra: Almedina. 2004.

Do arrendamento urbano para fins não habitacionais. O Direito. Ano 137.º. Coimbra: Almedina. 2005.

Manual do Arrendamento Urbano. 3.ª ed., Coimbra: Almedina. 2001.

GOMES, Manuel Januário - *Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais*. O Direito. Ano 137.º. Coimbra: Almedina. 2005.

Arrendamentos Comerciais. 2.ª ed., Coimbra: Almedina. 1993.

Em tema de Revogação do Mandato Civil. Coimbra: Almedina, 1994.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes - *Novas observações sobre as disposições transitórias do NRAU*. O Direito. Ano 137.º. Coimbra: Almedina. 2005.

MARTINEZ, Pedro Romano - *Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano*. O Direito. Ano 137.º. Coimbra: Almedina. 2005.

Regime da locação civil e contrato de arrendamento urbano. “Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles”, III – Direito do Arrendamento Urbano. Coimbra: Almedina, 2002.

Da cessação do Contrato. Coimbra: Almedina. 2005.

MARTINS, Ives Gandra da Silva - “*As Locações no Plano Real*”. *Scientia Iuridica*. Janeiro-Junho. Tomo XLIII. 1994.

MESQUITA, Henrique - *Cessão da posição de arrendatário*. Colectânea de Jurisprudência. XI, T.1

POCH, Ramon Ferran - “*La Muerte del Arrendamiento Urbano*”, *Anuário de Derecho Civil*. Tomo VIII, fasc. I. Enero-Marzo. MLMLV.

SANTO, J. Espírito – *Especificidades dos arrendamentos para comércio ou indústria*. “Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles”, III – Direito do Arrendamento Urbano. Coimbra: Almedina. 2002.

SEIA, Jorge Manuel Aragão - *Arrendamento Urbano*, 7.^a ed.,
Coimbra: Almedina.

TELLES, Inocêncio Galvão - *Contratos Cíveis*. Suplemento IX à
Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.