



ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

Q&A

ARRENDAMENTO para fins não habitacionais e os regimes transitórios

ORADORA

**Iolanda Canelas
Bastos**

Advogada e Assistente
Convidada da Faculdade de
Direito da Universidade de
Lisboa





ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

CONFERÊNCIA
GRATUITA

ORADORA

**Iolanda Canelas
Bastos**

Advogada e Assistente
Convidada da Faculdade de
Direito da Universidade de
Lisboa

DESTINATÁRIOS

**Advogados
Advogados Estagiários**
(a nível nacional)

INSCRIÇÕES

crlisboa.org



conferência on-line

ARRENDAMENTO para fins não habitacionais e os regimes transitórios

11.DEZ | 15h00

conferência on-line

ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS E OS REGIMES TRANSITÓRIOS



VEJA NO YOUTUBE

<https://www.youtube.com/watch?v=xol0UphMV-s>

DIPLOMAS*

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34509075/view>

Artigo 236.º e ss. (Sentido normal da declaração)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101102044/73905700/diploma/indice>

Artigo 1080.º (Imperatividade)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101102044/73906731/element/diploma#73906731>

Artigo 1096.º (Renovação automática)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101102044/73906755/element/diploma#73906755>

Artigo 1097.º (Oposição à renovação deduzida pelo senhorio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101102044/73906756/element/diploma#73906756>

Artigo 1098.º (Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101102044/73906757/element/diploma#73906757>

Artigo 1100.º (Denúncia pelo arrendatário)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101102044/73906760/element/diploma#73906760>

Artigo 1101.º, als. b) e c) (Denúncia pelo senhorio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101311/73906761/element/diploma#73906761>

Artigo 1102.º, n.º 1 (Denúncia para habitação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101311/73906762/element/diploma#73906762>

Artigo 1103.º, n.º 6, al. a) e n.º 9 (Denúncia justificada)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101311/73906763/element/diploma#73906763>

Artigo 1107.º (Comunicação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101311/73906768/element/diploma#73906768>

* A presente compilação não pretende ser exaustiva e não prescinde a consulta destes e de outros textos legais publicados em Diário da República, disponíveis em <https://dre.pt>.

Artigo 1108.º (Âmbito)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101311/73906770/element/diploma#73906770>

Artigo 1109.º (Locação de estabelecimento)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101311/73906771/element/diploma#73906771>

Artigo 1110.º (Duração, denúncia ou oposição à renovação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101311/73906772/element/diploma#73906772>

Artigo 1110.º-A (Disposições especiais relativas à denúncia e oposição da renovação pelo senhorio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101311/73906773/element/diploma#73906773>

Artigo 1111.º (Obras)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101311/73906774/element/diploma#66156746>

Artigo 1112.º (Transmissão da posição do arrendatário)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101311/73906775/element/diploma#66156747>

Artigo 1113.º (Morte do arrendatário)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101311/73906776/element/diploma#66156748>

DECRETO-LEI N.º 321-B/90

Diário da República n.º 238/1990, 1º Suplemento, Série I de 1990-10-15

Aprova o Regime do Arrendamento Urbano

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/667147/details/normal?p_p_auth=oQ476xsu

Artigo 100.º, n.º 4, 2.ª parte (Renovação automática, denúncia e revogação)

Artigo 107.º, n.º 1, al. a) (Limitações)

LEI N.º 6/2006

Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34578375/view>

Artigo 24.º, n.º 1 (Coeficiente de actualização)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803883/diploma/indice>

Artigo 26.º (Regime)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803887/element/diploma#73803887>

Artigo 28.º (Regime)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803891/element/diploma#73803891>

Artigo 29.º (Benfeitorias)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803892/element/diploma#73803892>

Artigo 30.º (Iniciativa do senhorio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803894/element/diploma#73803894>

Artigo 31.º (Resposta do arrendatário)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803895/element/diploma#73803895>

Artigo 32.º (Comprovação da alegação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803896/element/diploma#73803896>

Artigo 33.º (Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803897/element/diploma#73803897>

Artigo 34.º (Denúncia pelo arrendatário)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803898/element/diploma#73803898>

Artigo 35.º, n.º 2, als. a) e b) (Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803899/element/diploma#73803899>

Artigo 36.º (Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60 %)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803900/element/diploma#73803900>

Artigo 37.º (Valor da renda)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803901/element/diploma#73803901>

Artigo 50.º (Iniciativa do senhorio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803915/element/diploma#73803915>

Artigo 51.º (Resposta do arrendatário)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803916/element/diploma#73803916>

Artigo 52.º (Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803917/element/diploma#73803917>

Artigo 53.º (Denúncia pelo arrendatário)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803918/element/diploma#73803918>

Artigo 54.º (Microentidade e associação privada sem fins lucrativos)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803919/element/diploma#73803919>

Artigo 57.º (Transmissão por morte)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803923/element/diploma#73803923>

Artigo 58.º (Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101301/73803925/element/diploma#73528703>

LEI N.º 13/2019

Diário da República n.º 30/2019, Série I de 2019-02-12

Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/119397715/details/normal?p_p_auth=z4lpkCbb



O ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL: ESTADO ACTUAL E REGIMES TRANSITÓRIOS

Fonte da imagem: notícias ao minuto.

IOLANDA CANELAS BASTOS

11.12.2020

Código Civil

SUBSECÇÃO VIII

Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais

[Artigo 1108.º - Âmbito](#)

[Artigo 1109.º - Locação de estabelecimento](#)

[Artigo 1110.º - Duração, denúncia ou oposição à renovação](#)

[Artigo 1110.º-A - Disposições especiais relativas à denúncia e oposição da renovação pelo senhorio](#)

[Artigo 1111.º - Obras](#)

[Artigo 1112.º - Transmissão da posição do arrendatário](#)

[Artigo 1113.º - Morte do arrendatário](#)

ART. 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.

ART. 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 subsecção, 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.

Art. 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, sem prejuízo do disposto no presente artigo e no seguinte.

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

3 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 1096.º

4 - Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação. (**alterado pela Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro**)

Disposição especiais relativas à denúncia e oposição à renovação pelo senhorio

1 - Nos contratos de arrendamento não habitacional, o senhorio apenas pode denunciar o contrato nos casos previstos nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º

2 - A denúncia prevista no número anterior obriga o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - No que respeita ao arrendatário, a indemnização prevista no número anterior não tem lugar se o arrendamento tiver sido objeto de trespasse nos três anos anteriores.

4 - No caso da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, ao valor da indemnização devida ao arrendatário nos termos do n.º 2 é deduzido o valor da indemnização prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

(aditado pela Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro)

Art. 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.

Transmissão da posição de 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 a transmissão vise o exercício, no prédio, de outro ramo de comércio ou indústria ou, de um modo geral, a sua afectação a 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.

Art. 1113.º

Morte do arrendatário

1 - 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.

2 - É aplicável o disposto no artigo 1107.º, com as necessárias adaptações.

**Lei n.º 6/2006, de 27 de
Fevereiro**

**Novo Regime do
Arrendamento Urbano**

Contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

Art. 26.º

1 - Os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.

2 - À transmissão por morte aplica-se o disposto nos artigos 57.º e 58.º

3 - Quando não sejam denunciados por qualquer das partes, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de dois anos ou, quando se trate de arrendamento não habitacional, pelo período de três anos, e, em ambos os casos, se outro prazo superior não tiver sido previsto.

4 - Os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades:

a) Continua a aplicar-se o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º do RAU;

b) Para efeitos das indemnizações previstas no n.º 1 do artigo 1102.º e na alínea a) do n.º 6 e no n.º 9 do artigo 1103.º do Código Civil, a renda é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da presente lei;

c) O disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil não se aplica se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 /prct..

(...)

7 - Os direitos conferidos nos números anteriores ao arrendatário podem ser invocados pelo subarrendatário quando se trate de subarrendamento autorizado ou ratificado nos termos da lei.

**Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do
RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do
Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro**

Art. 28.º

- 1 - Aos contratos a que se refere o artigo anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30.º a 37.º e 50.º a 54.º
- 2 - Aos contratos referidos no número anterior não se aplica o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.
- 3 - (Revogado.)
- 4 - (Revogado.)
- 5 - (Revogado.)
- 6 - Os direitos conferidos nos números anteriores ao arrendatário podem ser invocados pelo subarrendatário quando se trate de subarrendamento autorizado ou ratificado nos termos da lei

Art. 29.º

Benfeitorias

1 - Salvo estipulação em contrário, a cessação do contrato dá ao arrendatário direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé.

2 - A denúncia do contrato de arrendamento nos termos da alínea d) do n.º 3 do artigo 31.º e da alínea d) do n.º 3 do artigo 51.º confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

3 - A cessação do contrato de arrendamento para fins não habitacionais por iniciativa do senhorio, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil e da alínea a) do n.º 5 do artigo 33.º, aplicável por força do artigo 52.º, confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

Art. 50.º

Iniciativa do senhorio

A transição para o NRAU e a atualização da renda dependem de iniciativa do senhorio, que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário, indicando:

- a) O valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;
- b) O valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI, constante da caderneta predial urbana;
- c) Cópia da caderneta predial urbana;
- d) Que o prazo de resposta é de 30 dias;
- e) O conteúdo que pode apresentar a resposta, nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;
- f) As circunstâncias que o arrendatário pode invocar, isolada ou conjuntamente com a resposta prevista na alínea anterior, e no mesmo prazo, conforme previsto no n.º 4 do artigo seguinte, e a necessidade de serem apresentados os respetivos documentos comprovativos, nos termos do disposto no n.º 6 do mesmo artigo;
- g) As consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo seguinte.

Art. 51.º

Resposta do Arrendatário

1 - O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no artigo anterior.

2 - Quando termine em dias diferentes o prazo de vários sujeitos, a resposta pode ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar.

3 - O arrendatário, na sua resposta, pode:

a) Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;

b) Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 52.º;

c) Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo ou à duração do contrato propostos pelo senhorio;

d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 53.º

4 - Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 54.º, invocar uma das seguintes circunstâncias:

a) Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa;

b) Que no locado funciona uma pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional;

c) Que o locado funciona como casa fruída por república de estudantes, nos termos previstos na Lei n.º 2/82, de 15 de janeiro, alterada pela Lei n.º 12/85, de 20 de junho.

d) Que existe no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município, nos termos do respetivo regime jurídico.

5 - Para efeitos da presente lei, «microempresa» é a empresa que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites seguintes:

a) Total do balanço: (euro) 2 000 000;

b) Volume de negócios líquido: (euro) 2 000 000;

c) Número médio de empregados durante o exercício: 10.

6 - O arrendatário que invoque uma das circunstâncias previstas no n.º 4 faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo da mesma, sob pena de não poder prevalecer-se da referida circunstância.

7 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.os 6 a 10 do artigo 31.º

Art. 52.º

Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio

Sem prejuízo do disposto no artigo 54.º, é aplicável à oposição pelo arrendatário e à denúncia pelo senhorio, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 33.º, com exceção do n.º 8.

Art. 53.º

Denúncia pelo arrendatário

À denúncia pelo arrendatário é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 34.º

Art. 54.º

Invocação de circunstâncias pelo arrendatário

1 - Caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de 10 anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º

2 - No período de 10 anos referido no número anterior, o valor atualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º

3 - Se o valor da renda apurado nos termos do número anterior for inferior ao valor que resultaria da atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.

4 - Quando for atualizada, a renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação com o respetivo valor.

5 - Nos anos seguintes ao da invocação da circunstância regulada no presente artigo, o inquilino faz prova dessa circunstância, pela mesma forma e até ao dia 30 de setembro, quando essa prova seja exigida pelo senhorio até ao dia 1 de setembro do respetivo ano, sob pena de não poder prevalecer-se daquela circunstância.

6 - Findo o período de 10 anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 50.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

a) O arrendatário não pode invocar novamente qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º;

b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos;

c) Durante o prazo de cinco anos previsto na alínea anterior e na falta de acordo das partes acerca do valor da renda, o senhorio pode atualizar a renda, de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, com aplicação dos coeficientes de atualização anual respetivos, definidos nos termos do artigo 24.º

Art. 58.º

Transmissão por morte

1 - O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que há mais de três anos exerça profissão liberal ou explore estabelecimento comercial, no locado, em comum com o arrendatário primitivo.

2 - O sucessor com direito à transmissão comunica ao senhorio, nos três meses posteriores ao decesso, a vontade de continuar a exploração.

JURISPRUDÊNCIA

TRE, 16.05.2019,

Rel. Maria João Sousa e Faro

I- Tendo as partes convencionado um prazo certo de 5 anos para a duração do contrato de arrendamento para fim não habitacional mas nada estipulado em matéria de antecedência da denúncia do arrendatário, deve, por força do disposto no n.º 1 do art.º 1110.º do Cód. Civil, aplicar-se o estatuído na lei quanto ao arrendamento para habitação.

II- Mercê da remissão expressa operada por esta norma, ter-se-á de ter em consideração o disposto no n.º 3 do art.º 1098.º que consente que decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário possa denunciá-lo mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima de 120 dias do termo pretendido do contrato (uma vez que o prazo era superior a um ano).

III- O n.º 2 do art.º 1110.º do Cód. Civil reporta-se exclusivamente aos casos em que não foi estipulado qualquer prazo.

IV- Outra solução, que não a aqui preconizada, redundará amiúde na aplicação de uma sanção jurídica – pagamento das rendas correspondentes ao pré-aviso em falta – por via de uma interpretação que não tem amparo expresso na lei, é doutrinariamente controversa e contraria a regra de que para os arrendamentos não habitacionais, na falta de estipulação convencional, se aplica o disposto quanto ao arrendamento para habitação.

(Sumário elaborado pela Relatora

STJ, 07.03.2019

Rel. Abrantes Geraldles

1. No contrato de arrendamento urbano não habitacional as partes podem convencionar que as obras de conservação ordinária ou extraordinária fiquem a cargo do arrendatário, nos termos do art. 1111º, nº 1, do CC.
2. Esta vinculação tanto pode resultar diretamente do contrato de arrendamento como da remissão para documento anexo, como seja um “*Regulamento Interno de Gestão do Pólo Industrial*” no qual se situam os imóveis arrendados.
3. A identificação das obras cuja execução fica a cargo do arrendatário será o resultado da interpretação do contrato em função das regras gerais que constam dos arts. 236º e ss. do CC, tendo em conta designadamente que, nos negócios formais, a declaração não poderá valer, em regra, com um sentido que não tenha no seu texto um mínimo de correspondência verbal.
4. Constando do Regulamento Interno de Gestão do Polo Industrial, para o qual remete o contrato de arrendamento, que “*cada ocupante assegurará a conservação e manutenção das suas zonas privativas*” e incidindo o contrato sobre quatro pavilhões identificados como “*zona privativa*” do arrendatário no referido Pólo Industrial, na falta de outra indicação, a assunção das obras pelo arrendatário, nos termos do art. 1111º, nº 1, do CC, abarca também as obras nos telhados de cobertura.

TRL, 21.04.2020

Rel. Hígina Castelo

I. O regime de cessação do contrato de arrendamento de *duração limitada* (ou de *prazo efectivo*) do velho RAU manteve-se semelhante no contrato de arrendamento *com prazo certo* do NRAU. Tal contrato renova-se automaticamente no seu termo (excepto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório) – art. 1096 –, podendo qualquer das partes (arrendatário e senhorio) opor-se à renovação por declaração unilateral imotivada com determinada antecedência em relação do fim do prazo em curso (inicial ou renovado) – arts. 1097 e 1098, n.º 1. Além disso, o arrendatário pode, tal como antes nos contratos de duração limitada (ou de prazo efectivo), denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato (art. 1098, n.º 2). Corresponde à situação que o anterior RAU designava por «revogação», no seu art. 100, n.º 4, 2.ª parte.

II. No contratos de *duração ilimitada, vinculístico ou do regime geral* do velho RAU, o arrendatário apenas podia pôr-lhe termo por declaração unilateral *ad nutum* (sem motivo, discricionária) para o termo do prazo (forma de cessação que no RAU era designada *denúncia*, sendo, em rigor, uma oposição à renovação); no *contrato de duração indeterminada* do NRAU, o arrendatário pode denunciar o contrato (pôr-lhe termo por declaração unilateral *ad nutum*, sem motivo, discricionária) a todo o tempo, com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano (art. 1100 do CC).

III. Além disso, enquanto no *contrato de duração ilimitada, vinculístico ou do regime geral* do RAU, o senhorio nunca podia pôr fim por declaração unilateral *ad nutum*; no regime do NRAU aplicável ao *contrato de duração indeterminada*, o senhorio pode denunciar o contrato (pôr-lhe termo por declaração unilateral *ad nutum*, sem motivo, discricionária) a todo o tempo, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretende que a cessação produza efeitos (art. 1101, al. c), do CC).

IV. Ressalvadas as disposições referentes à *denúncia* e à *oposição à renovação* dos contratos de *arrendamento urbano para fim não habitacional*, que têm natureza *supletiva*, as disposições relativas à *cessação dos contratos de arrendamento urbano* têm natureza *imperativa* (arts. 1080 e 1110 do CC).

Obrigada pela atenção.

Iolanda Canelas Bastos

icbastos@icb-advogados.pt

FICHA TÉCNICA

Título

Arrendamento para fins não habitacionais e os regimes transitórios

Edição

Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados

Rua dos Anjos, 79

1050-035 Lisboa

T. 21 312 98 50

E. crlisboa@crl.oa.pt

www.oa.pt/lisboa

Coordenação

João Massano

Centro de Publicações

Ana Dias

Marlene Teixeira de Carvalho

Colaboradores

Isabel Carmo

Susana Rebelo

Sofia Galvão