

O Arrendamento para fins não habitacionais no novo regime de Arrendamento urbano

Celso Manuel Martins Alves dos Santos

Índice

1. Introdução	3
2. Análise	4
2.1. Arrendamentos para fins não habitacionais	4
2.2. Locação de estabelecimento	4
2.3. Resolução contratual com fundamento em incumprimento	5
2.4. Regime transitório	5
2.4.1. Contratos de arrendamento, celebrados após 30-09-95	6
2.4.1.1. Contratos de duração limitada	6
2.4.1.2. Contrato sem duração limitada	6
2.4.2. Contratos de arrendamento, celebrados antes de 30-09-95	7
2.5. Actualização da renda	7
2.6. Transmissão por morte	7
3. Conclusão	8
4. Bibliografia	10

1. Introdução

A reforma do arrendamento urbano, introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, operou significativas alterações na disciplina dos arrendamentos para fins não habitacionais (comércio, indústria e exercício de profissões liberais), comparativamente com a disciplina que lhes cabia no RAU.

O novo regime não contém uma divisão formal destinada aos arrendamentos para comércio, indústria e exercício de profissões liberais. Estes arrendamentos cabem agora na categoria ampla dos arrendamentos para fins não habitacionais, embora lhes sejam destinadas algumas disposições especiais.

Os arrendamentos para fins não habitacionais, em matéria de extinção do contrato, contêm menos restrições à liberdade do senhorio, havendo, assim, uma maior desprotecção do arrendatário.

Na sua constituição, ao longo do seu tempo de vigência e na sua fase extintiva, estes arrendamentos, além de suscitarem questões que são comuns aos demais arrendamentos (pois são aplicáveis normas gerais do arrendamento, normas da locação em geral e, supletivamente, normas dos arrendamentos para habitação), suscitam também problemas específicos, decorrentes de dificuldades interpretativas das normas que especialmente lhes são destinadas, bem como da ausência de previsão legal de problemas próprios de tais arrendamentos.

Problemas específicos de regime são, também, colocados pelos arrendamentos antigos, ou seja, os arrendamentos celebrados antes da entrada em vigor do NRAU, que são a esmagadora maioria dos arrendamentos vigentes.

O NRAU não se aplica na íntegra a estes arrendamentos, sendo a correspondente disciplina integrada, também, por normas de carácter transitório.

A análise do regime dos arrendamentos para fins não habitacionais, no quadro da nova disciplina do arrendamento urbano, e a reflexão crítica sobre algumas soluções legais constituem o conteúdo e o objectivo deste trabalho.

2. Análise

Ao contrário do que sucedia com o anterior regime, em que se previam quatro tipos de arrendamento urbano (para habitação, para comércio ou indústria, para o exercício de profissões liberais e para outros fins não habitacionais), o NRAU prevê a repartição dos mesmos em “arrendamentos para fins habitacionais” e “arrendamentos para fins não habitacionais”.

O NRAU substitui os tipos contratuais previstos no RAU (arrendamentos sujeitos ao regime geral e sujeitos ao regime de duração limitada) por dois novos tipos contratuais: os “arrendamentos de prazo certo” e os “arrendamentos de duração indeterminada”, sendo aplicável supletivamente, caso nada se estipule no contrato, o segundo regime.

2.1. Arrendamentos Para Fins Não Habitacionais

Em matéria de arrendamentos não habitacionais, as partes poderão livremente determinar o conteúdo do contrato, designadamente em matéria de prazo de vigência, regime de denúncia e de oposição à renovação.

Na falta de estipulação das partes, são aplicáveis, subsidiariamente, as disposições do NRAU previstas relativamente aos arrendamentos habitacionais, considerando-se o contrato com prazo certo pelo período de 10 anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a 1 ano.

2.2. Locação de Estabelecimento

A actualmente denominada Cessão de Exploração de Estabelecimento Comercial, passa a ser designada de Locação de Estabelecimento, correspondendo à transferência temporária do gozo de um prédio ou de parte dele em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial nele instalado. À locação de estabelecimento comercial são aplicáveis, com as necessárias adaptações, as disposições do NRAU relativas ao arrendamento não habitacional.

Assim sendo, a regulamentação da locação de estabelecimento continua a estar totalmente na autonomia das partes, tal como sucede no RAU ainda em vigor,

continuando a não carecer de autorização do senhorio a transferência temporária e onerosa do estabelecimento instalado em local arrendado.

Ao contrário do que sucedia no RAU, o NRAU passou agora a prever, expressamente, a obrigação de a locação de estabelecimento ser comunicada ao senhorio, no prazo máximo de um mês.

2.3. Resolução Contratual com fundamento em Incumprimento

Diferentemente do que sucedia em sede de RAU, que previa a possibilidade de o arrendatário resolver o contrato com fundamento em incumprimento do senhorio e de o senhorio apenas poder resolver o contrato nos casos legalmente tipificados - o NRAU abriu a possibilidade de qualquer das partes resolver o contrato de arrendamento, com base em incumprimento pela contraparte do contrato.

Existe fundamento para resolução quando se verifique uma situação de incumprimento contratual que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à contraparte a manutenção do contrato.

O NRAU apresenta, também, a novidade de o senhorio deixar de recorrer à acção judicial de despejo, *maxime* nos casos de mora no pagamento de renda, encargos ou despesas superior a 3 meses ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, operando, nestes casos, a resolução contratual por mera comunicação enviada ao arrendatário. No entanto, esta resolução fica sem efeito se o arrendatário, no prazo de 3 meses contados desde a recepção da comunicação, colocar termo à situação de mora ou cessar a oposição referidas.

2.4. Regime Transitório

As normas transitórias incidem sobre dois grandes grupos de contratos: os **Contratos de arrendamento, celebrados após de 30-09-95** e os **Contratos de arrendamento, celebrados antes de 30-09-95**.

2.4.1. Os Contratos de Arrendamento celebrados após 30-09-95

2.4.1.1. Contratos de Duração Limitada

Estes contratos 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 prazo superior não tiver sido previsto, sendo a primeira renovação pelo período de cinco anos.

2.4.1.2. Contrato Sem Duração Limitada

O senhorio pode denunciar este contrato, com uma antecedência não inferior a cinco anos, alegando, nomeadamente:

- Necessidade de demolição ou realização de obra de remodelação ou;
- Restauro profundo no imóvel, quando após a entrada em vigor da presente Lei, ocorra trespasse ou,
- Locação do estabelecimento ou;
- Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão de posições sociais que determinem a alteração da titularidade em mais de 50%.

2.4.2. Contratos de Arrendamento, celebrados antes de 30-09-95

O arrendatário tem direito a compensação pelas obras licitamente feitas, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento quando, após entrada em vigor desta Lei, haja cessação de contrato por trespasse ou locação do estabelecimento; ou se for uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posições sociais em mais de 50%.

2.5. Actualização da Renda

No arrendamento comercial a renda pode ser actualizada, independentemente do nível de conservação.

No NRAU a renda futura é determinada através da aplicação de uma fórmula legal, que tem como ponto de partida o valor da avaliação fiscal. O valor da avaliação fiscal é, ainda, submetido a uma ponderação relativa ao estado de conservação do bem.

Essa ponderação, além de determinar o valor da futura renda, determina, antes disso, algo de fundamental — a possibilidade da sua actualização.

No Arrendamento para fins não habitacionais o faseamento da actualização da renda pode ser em 5 ou 10 anos, sendo de 10 anos quando o arrendatário (i) seja uma micro-empresa ou uma pessoa singular e exista no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, (ii) quando tenha adquirido o estabelecimento por trespasse ocorrido há menos de cinco anos, (iii) quando exista no locado um estabelecimento aberto ao público e aquele esteja situado em área crítica de recuperação e reconversão urbanística, (iii) ou ainda quando a actividade exercida no local tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal. Não, há no entanto lugar aquele faseamento no caso de o estabelecimento não estar em funcionamento, ou no caso de vir a existir um trespasse ou uma alteração no controlo da sociedade.

2.6. Transmissão por morte

Nos arrendamentos para fins não habitacionais, o Regime Transitório determina, como regra, a caducidade do arrendamento com a morte do arrendatário. Tal não sucederá, todavia, caso exista sucessor que explore, em comum com o primitivo arrendatário, o estabelecimento a funcionar no imóvel, há mais de três anos e este comunique ao senhorio, nos três meses posteriores ao decesso, a vontade de continuar a exploração

3. Conclusão

Com o NRAU foram implementadas significativas modificações ao regime do arrendamento, para fins não habitacionais.

Desde logo, o legislador deixou à livre conformação das partes as normas a que se vinculam.

Foi posto à disposição dos sujeitos um conjunto de normas supletivas, que os dispensam de efectuarem longos clausulados, quando não o queiram ou saibam fazer, e que ajudem a resolver questões omissas.

Contudo, a nosso ver, os arrendatários saem penalizados com a aplicação desta lei, seja pela possibilidade de actualização da renda, independentemente do estado de conservação do prédio, mesmo que seja péssimo e não ofereça as adequadas condições para o exercício da actividade, seja pela actualização imediata da renda, sem possibilidade de faseamento, para os trespasses e transmissões de valor de quota superior a 50% do capital, que venham a ocorrer, retirando aos empresários as mais-valias criadas com trabalho e dedicação.

A actualização imediata da renda em caso de trespasses, e a possibilidade do senhorio denunciar o contrato de arrendamento ao fim de cinco anos, pode acarretar desvantagens para o arrendatário, funcionando como um desincentivo à modernização do estabelecimento e do arrendado.

Na verdade, a possibilidade de actualização imediata da renda no caso de trespasses leva a que o valor do trespasses diminua, dificultando a possibilidade de realização do mesmo, uma vez que o direito ao arrendamento, a par do espaço, do mobiliário, da localização, da clientela e do aviamento, é um elemento essencial do mesmo.

Por outro lado, a possibilidade do senhorio denunciar o contrato de arrendamento ao fim de cinco anos, cria o risco acrescido do arrendatário ver os seus investimentos realizados na modernização do estabelecimentos passarem para o senhorio, se este decidir terminar o contrato de arrendamento no prazo que a lei lhe permite.

Assim, a revisão do RAU, no que concerne aos arrendamentos para fins não habitacionais, poderá, na prática, não conseguir os objectivos de desenvolvimento do

mercado de arrendamento português para serviços e comércio, dificultando a promoção do mesmo e a progressão do investimento privado no sector imobiliário.

4. Bibliografia

ABREU, Jorge Manuel Coutinho de, *Curso de Direito Comercial*, vol. I, 6ª ed., Almedina, Coimbra, 2006; vol. II, 2ª ed., Almedina, Coimbra, 2007;

MORAIS, Fernando de Gravato, *Novo Regime do Arrendamento Comercial*, Almedina, Coimbra, 2006;

GARCIA, Maria Olinda, *Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, Coimbra Editora, 2006;

GOMES, M. Januário C.; *Arrendamentos Comerciais*; 2ª Edição; Almedina;

P.LIMA/A. VARELA; *Código Civil Anotado*; Volume I; 4ª edição; Coimbra Editora.