

## Arrendamento urbano

### **Arrendamento para fins não habitacionais**

No início de janeiro de 2010 arrendei o rés-do-chão onde tenho o meu estabelecimento.

No contrato está escrito que “o prazo deste arrendamento é de um ano tacitamente renovável por iguais e sucessivos períodos, enquanto não for denunciado por qualquer das partes”.

Apesar de ter ficado previsto no contrato o prazo de um ano, fiquei com a ideia de que, tão cedo, o senhorio não poderia pôr fim ao arrendamento.

Acontece que acabei de receber uma carta do senhorio dizendo que o arrendamento tem «prazo certo», o que não consta no contrato, e que, «nos termos do artigo 1097.º do C.C.» não pretende renovar o contrato no início do próximo ano.

Será que terei mesmo que entregar o local no fim do ano?»

Se, efetivamente, o contrato de arrendamento em questão não foi celebrado com prazo certo, como o leitor afirma, e tal como é indiciado pela expressão contratual supratranscrita, tudo indica que a comunicação enviada pelo senhorio não poderá produzir qualquer efeito.

Isto porque, muito embora em 2010, o regime jurídico do arrendamento já concedesse aos contraentes liberdade para estabelecer as regras relativas à duração, à denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, determinando que, na falta de estipulação, se aplicaria o disposto quanto ao arrendamento para habitação, desde logo o mesmo normativo do NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano) dispôs que, na falta de estipulação, o contrato se deveria considerar como celebrado com prazo certo pelo período de dez anos.

Pelo exposto e porque, pelo que o leitor refere, o contrato estipulou um prazo mas não previu expressamente se a duração do contrato seria por tempo indeterminado ou com prazo certo, aplicando-se esta última disposição legal do regime do arrendamento não habitacional, deverá considerar-se que o contrato foi celebrado pelo prazo certo de 10 anos, que se concluíram em 2020, altura em que, por não ter havido oposição à renovação, este se terá renovado por mais 10 anos, ou seja até 2030, o que faz com que a oposição à renovação do contrato para o fim de 2022, ora comunicada, não possa produzir qualquer efeito jurídico.

Ainda que o senhorio entenda que se deverá aplicar o disposto no arrendamento para habitação, por ter sido estipulado o «prazo de um ano» embora não tenha sido expressamente convencionado o regime de duração do contrato, ainda assim a comunicação ora enviada não poderia produzir qualquer efeito jurídico, dado que o normativo que remeteu para as normas do arrendamento habitacional não remeteu directamente para o artigo 1097.º do C.C. (Código Civil) cuja aplicação se limita aos contratos celebrados com prazo certo, mas sim para todo o regime relativo ao arrendamento habitacional, pelo que antes de aplicar o regime inerente aos contratos celebrados com prazo certo ou com duração indeterminada, há que, de acordo com o mesmo, determinar qual destes regimes de duração contratual se deve aplicar ao contrato de arrendamento em análise.

Para o efeito, em 2010, a lei previa que, no silêncio das partes o contrato se deveria considerar como celebrado por duração indeterminada.

Por este motivo e porque como supra se referiu, o artigo 1097.º apenas se aplica aos «contratos com prazo certo», a possibilidade de comunicar a oposição à renovação do arrendamento não é aplicável ao contrato em análise ao qual se, por aplicação subsidiária do regime do arrendamento habitacional, se considerar que este foi celebrado por tempo indeterminado, se aplicará o regime da denuncia contratual aí previsto, segundo o qual o senhorio só poderá denunciar o arrendamento em questão mediante comunicação a enviar ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação do contrato.

Por tudo o exposto, quer se considere que o contrato foi celebrado com duração indeterminada, quer se considere que foi celebrado com prazo certo, a comunicação ora recebida não pode produzir qualquer efeito jurídico, pelo que o leitor não terá que entregar o locado na data aí indicada.

Maria dos Anjos Guerra, advogada (marianjosguerra-3012p@adv.oo.pt), 15/09/2022

---

Consulte mais notícias em: [www.vidaeconomica.pt](http://www.vidaeconomica.pt)