

**Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019,
de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação
dos contratos de arrendamento urbano para
fins não habitacionais**

**Analysis of the main amendments introduced by Law no. 13/2019, of
February 2019 to the legal regime applicable to the termination and
opposition to the renewal of lease agreements for non-housing purposes**

Jessica Rodrigues Ferreira

Advogada, Cuatrecasas

Avenida da Boavista, n.º 3265, 5.1, 4100-137 Porto

jessica.rodrigues.ferreira@cuatrecasas.com

<https://orcid.org/0000-0002-2355-2196>

Dezembro de 2019

RESUMO: O presente estudo versa sobre as principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, ao regime jurídico aplicável ao contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais, mormente no que diz respeito à sua duração e possibilidades de denúncia e oposição à renovação quer pelo arrendatário, quer pelo senhorio.

PALAVRAS-CHAVE: Contrato de arrendamento; arrendatário; senhorio; denúncia; oposição à renovação.

ABSTRACT: The purpose of this paper is to analyze the main amendments introduced by Law 13/2019, of February 12, to the legal regime applicable to lease agreements for non-residential purposes, mainly in what concerns to its duration and possibilities of termination and opposition to the renewal either by the tenant or by the landlord.

KEY WORDS: Lease agreement; tenant; landlord; termination; opposition to the renewal of the lease.

SUMÁRIO:

1. Introdução

2. Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais

2.1.1. Dos prazos mínimo e máximo de duração do contrato

2.1.2. Da denúncia do contrato de arrendamento não habitacional com prazo certo pelo arrendatário

2.1.3. Da oposição à renovação

2.1.4. Da denúncia do contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais de duração indeterminada

a) Denúncia pelo arrendatário

b) Denúncia pelo senhorio

3. Aplicação da lei no tempo

4. Conclusão

Bibliografia

Lista de jurisprudência citada

1. Introdução

O presente trabalho tem por escopo precípua proceder a uma análise crítica das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro (“Lei 13/2019”) ao regime jurídico aplicável aos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais em matéria de duração do contrato e seu término por denúncia e por oposição à renovação, deduzidas quer pelo arrendatário, quer pelo senhorio.

Procurar-se-á, em particular, expor algumas questões controversas que a nova lei suscita numa matéria já antes fértil em litígios entre arrendatários e senhorios, almejando-se encontrar algumas linhas orientadoras para a resolução das mesmas num momento em que, tanto quanto é do nosso conhecimento, não existe ainda jurisprudência que se debruce sobre as mesmas e a doutrina é ainda parca.

Para o efeito e sempre que conveniente, recorrer-se-á à contraposição da nova lei com a anteriormente vigente e, bem assim, aos paralelos que se entendam necessários entre o regime jurídico aplicável aos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais e o aplicável aos contratos de arrendamento que tenham por objeto o arrendamento para habitação.

2. Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais

2.1.1. Dos prazos mínimo e máximo de duração do contrato

Até à entrada em vigor da Lei 13/2019, a lei portuguesa não fixava imperativamente o prazo de duração mínima dos contratos de arrendamento urbano, quer os mesmos fossem para fins habitacionais, quer para fins não habitacionais.

O art. 1094.^{o1}, aplicável aos contratos de arrendamento para fins habitacionais, estabelece que o contrato pode ser celebrado com prazo certo ou por duração indeterminada, sendo ainda possível prever, conforme resulta do n.º 2, que um contrato celebrado inicialmente com prazo certo pode passar a ter duração indeterminada após a sua primeira renovação.

Sendo celebrado com prazo certo, o art. 1095.^o apenas previa que a duração máxima do contrato não podia ser superior a 30 anos², considerando-se automaticamente reduzida ao referido limite quando o ultrapassasse³.

¹ Todos os artigos referidos sem menção expressa do diploma legal a que pertencem integram o Código Civil.

² O limite de 30 anos reporta-se ao prazo de duração inicial do contrato e não à duração total do contrato de locação, que pode, na prática, durar mais tempo em virtude de renovações. Neste sentido, cf. entre outros, ELSA SEQUEIRA SANTOS, *Código Civil Anotado*, Vol. I, Coimbra, Edições Almedina, 2017, pp. 1342-1343 e os Ac.

Desde que respeitado o referido limite máximo, as partes eram livres de fixar o prazo de duração que melhor satisfizesse os seus interesses, sem necessidade de observarem qualquer prazo mínimo de duração⁴. No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado com prazo certo pelo período de cinco anos, nos termos do n.º 3 do art. 1094.⁵

No que respeita aos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais, as partes eram livres de celebrar contratos de duração indeterminada ou com prazo certo e, neste último caso, de fixar livremente o prazo de duração do contrato, sem necessidade de observar prazos mínimos, o que se justificava desde logo por não estar em causa o direito à habitação, cuja proteção justifica uma maior intervenção legislativa para tutela do arrendatário, e o facto de estes contratos servirem as mais diversas finalidades, justificando-se que as partes livres de conformar o respetivo conteúdo à medida dos seus interesses. O único limite a ter de ser atendido pelas partes era, pois, o da duração máxima do contrato de arrendamento, que não podia ser superior a 30 anos.

No silêncio das partes, o contrato de arrendamento urbano não habitacional considerava-se celebrado com prazo certo pelo período de cinco anos⁶ (art. 1110.º, n.º 2), prazo esse estabelecido com o intuito de proteger a atividade económica, incompatível com mutações constantes da localização dos estabelecimentos comerciais.

Com a Lei 13/2019, o legislador português pretendeu conferir uma maior estabilidade e segurança aos contratos de arrendamento, o que teve reflexos, desde logo, no restabelecimento de um prazo mínimo de duração dos contratos de arrendamento habitacional, que não podem, agora, ser celebrados por prazo inferior a um ano, considerando-se automaticamente ampliados ao referido limite mínimo quando o prazo acordado fique aquém do legalmente previsto (art. 1095.º, n.º 2), exceto se se tratar de um contrato de arrendamento para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, fins especiais esses que devem ficar expressamente exarados no contrato, conforme resulta da do n.º 3 do art. 1095.⁷

do STJ de 02.03.2004 (Azevedo Ramos), processo n.º 04A023 e de 19.09.2017 (Alexandre Reis), processo n.º 5801/12.4YYLSB-A.S1, ambos disponível em www.dgsi.pt, onde, ademais, podem ser consultados todos os outros acórdãos mencionados no presente trabalho sem menção expressa do local onde se encontram publicados.

³ Para PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 3.ª edição revista e atualizada, s. d. Coimbra, Coimbra Editora, p. 369, “não se verifica um fenómeno de redução, tal como está previsto no artigo 292.º, pois a limitação do prazo impõe-se, mesmo que não seja essa a vontade conjetural das partes. Trata-se de uma redução que exprime uma limitação de ordem pública”.

⁴ A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (“Lei 31/2012), tinha eliminado o prazo mínimo de duração de cinco anos previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (“Lei 6/2006”), bem como, por inerência, a ampliação automática ao referido limite mínimo quando o prazo fixado pelas partes ficasse aquém do mesmo.

⁵ O prazo de duração supletiva do contrato de arrendamento habitacional foi aumentado de dois para cinco anos pela Lei n.º 45/2017, de 14 de junho.

⁶ E não por dois anos, como sucederia se se aplicasse supletivamente o disposto no n.º 3 do art. 1094.º.

⁷ N.º 3 este que tinha sido revogado pela Lei 31/2012 e foi agora repristinado pela Lei 13/2019. Note-se que o preceito é meramente exemplificativo, podendo existir outros fundamentos que justifiquem que o contrato tenha duração inferior a um ano. JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO e GUSTAVO FRANÇA PITÃO, *Arrendamento Urbano Anotado*, 2.ª Edição, Quid Iuris, 2019, p. 373, dão, a este propósito, os seguintes exemplos: “a) A foi destacado em comissão de serviço pelo período de seis meses para uma determinada localidade, necessitando de um apartamento para instalar o seu agregado familiar; b) A inscreveu-se num curso de pós-graduação, com a duração de nove meses, num Instituto longe da sua residência habitual, necessitando, por isso, de uma

Relativamente aos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais, o legislador continuou a dar liberdade às partes para celebrar contratos de arrendamento de duração indeterminada ou com prazo certo e, neste último caso, para fixar livremente a sua duração (com respeito pelo limite de 30 anos)⁸, bem como manteve inalterada a duração supletiva do contrato, que continua a ser de cinco anos no silêncio das partes, tendo o ensejo de estabilidade destes contratos sido prosseguido por outras vias, que analisaremos infra.

A estabilidade dos contratos de arrendamento foi ainda reforçada através de incentivos fiscais ao senhorio, na medida em que a Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, veio estabelecer, nos n.ºs 2 a 5 do art. 72.º do Código de IRS, que à tributação dos rendimentos prediais, habitualmente sujeita à taxa de 20%, seria aplicada uma redução de: (i) dois pontos percentuais da respetiva taxa autónoma, se o contrato de arrendamento tiver duração igual ou superior a dois anos e inferior a cinco e, por cada renovação com igual duração, uma redução de dois pontos percentuais até ao limite de 14 pontos percentuais; (ii) cinco pontos percentuais da respetiva taxa autónoma, se o contrato de arrendamento tiver duração igual ou superior a cinco anos e inferior a dez anos e, por cada renovação com igual duração, uma redução de cinco pontos percentuais até ao limite de 14 pontos percentuais; (iii) catorze pontos percentuais da respetiva taxa autónoma, aos contratos de arrendamento celebrados com duração igual ou superior a dez anos e inferior a 20 anos; e de (iv) dezoito pontos percentuais da respetiva taxa autónoma, se o contrato for celebrado com duração superior a 20 anos.

2.2. Da denúncia do contrato de arrendamento não habitacional com prazo certo pelo arrendatário

Até à entrada em vigor da Lei 13/2019, o n.º 1 do art. 1110.º estabelecia que, no silêncio das partes, se aplicava supletivamente aos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais o regime dos contratos de arrendamento para fins habitacionais, com exceção do prazo de duração supletivo, que nos contratos não habitacionais era de cinco e não de

habitação na cidade onde se situa o Instituto onde vai estudar; c) A pretende gozar as suas férias de Verão numa praia no Algarve, pelo período de duas semanas ou de um mês, e necessita de uma vivenda para utilizar nesse período”.

⁸ Há autores para quem o prazo mínimo de um ano, aplicável aos arrendamentos habitacionais, se aplica também aos contratos de arrendamento não habitacionais por força da remissão que o n.º 1 do art. 1110.º faz para o art. 1095.º, como é o caso de AMADEU COLAÇO, *Guia Prático do Arrendamento Urbano – Novo Regime da Lei n.º 13/2019* Coimbra, Edições Almedina, 2019, p. 366 e de JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO e GUSTAVO FRANÇA PITÃO, *Arrendamento Urbano...*, p. 434. Parece-nos, porém, que é precisamente o art. 1110.º, n.º 1 que impõe solução diversa, porquanto a norma é clara ao referir que as regras relativas à duração do contrato são livremente estabelecidas pelas partes, apenas se aplicando as normas do arrendamento habitacional no silêncio das mesmas e sem prejuízo das normas que regulam especificamente o arrendamento não habitacional. Se o prazo mínimo de um ano, que é imperativo, fosse de aplicar aos arrendamentos não habitacionais, não bastaria que o legislador se limitasse a prever a aplicação supletiva das normas do arrendamento habitacional, devendo, pelo contrário, ter fixado a imperatividade de tal limite, o que não fez.

Apresentação parcial de artigo.

Para consultar texto integral contactar editora.

https://cije.up.pt/client/files/0000000001/5-artigo-jessica-ferreira_1584.pdf