

As principais alterações introduzidas nos arrendamentos não habitacionais pelo NRAU

Este trabalho apresenta uma breve síntese das principais alterações introduzidas pelo NRAU no arrendamento para fins não habitacionais. Como aspectos negativos, de salientar o menor rigor técnico-jurídico quando comparado com o projecto de 2004 e, como factor positivo, destaque-se o esforço desenvolvido no abandono do vinculismo.

Por Sónia de Carvalho

A asfixia lenta do mercado de arrendamento pelas garras afiadas do vinculismo arrendatício há muito tempo que reclamava uma reforma profunda na legislação do arrendamento.

O vinculismo, termo de origem italiana, pretende descrever o conjunto das regras que, para proteger a posição do arrendatário, restringe a autonomia da vontade privada das partes, nomeadamente em matérias como a cessação do contrato pela livre iniciativa do senhorio, a limitação das situações em que o senhorio pode resolver o contrato, a necessidade de resolução judicial da relação locatícia e o congelamento e restrição das actualizações da renda, entre outras.⁽¹⁾

É, sem dúvida, a legislação vinculinista patente no RAU a principal responsável pelo estado de degradação do centro das cidades, pelo êxodo das famílias da cidade para a periferia, com a consequente baixa de qualidade de vida, ou não seja o *commuting* entre a cidade dormitório e as grandes cidades muito penoso e demorado, pelas casas devolutas que se multiplicam por todo o país, perante os cada vez maiores problemas no alojamento das famílias carenciadas.

O projecto de NRAU aprovado durante o XVI Governo Constitucional pretendeu abandonar de forma justa e equilibrada o vinculismo do RAU, procurando simultaneamente devolver ao arrendamento o rigor

da linguagem civil sem, todavia, repudiar a terminologia tradicionalmente utilizada neste ramo do direito.

O NRAU, resultante da aprovação da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, muito embora retome o projecto de 2004 em muitos domínios, traduz-se num regime caracterizado por um menor rigor técnico-jurídico, por mais litigiosidade e, acima de tudo, por menos arrojo na prossecução do abandono do vinculismo.

Importa, todavia, sublinhar que não é no arrendamento para fins não habitacionais, objecto desta breve análise, que se faz sentir com mais incidência o carácter vinculinista da legislação locatícia.

Não obstante, era imperiosa a reforma de alguns aspectos dos arrendamentos para o exercício do comércio, indústria e profissão liberal, agora aglutinados no arrendamento para fins não habitacionais, face ao RAU.

Com efeito, como estes arrendamentos não caducavam ao abrigo do RAU com a morte do arrendatário⁽²⁾, ao contrário do que sucedia com o arrendamento habitacional e do regime geral constante do art. 1051.º d) do CC, assumiam, na ausência de um limite para as transmissões e da actualização das respectivas rendas, um carácter quase perpétuo, bastante compressor do direito de propriedade, que urgia corrigir. Esta matéria, como iremos mais adiante analisar, foi ob-

Direito



Sónia de Carvalho
• Mestre em Ciências
Jurídico-Comerciais
• Advogada

jecto de algumas alterações no regime transitório do NRAU.

O arrendamento para fins não habitacionais surge, no NRAU, confiado à vontade das partes, dispondo de um conjunto de regras supletivas, que atendem, na maior parte das situações, às especificidades desta categoria de arrendamento.

Âmbito

O Código Civil (CC), depois das alterações introduzidas pela Lei n.º 6/2006, de 27/2, passa a conter nas subsecções VII e VIII as disposições referentes ao arrendamento habitacional e o arrendamento para fins não habitacionais, encontrando-se nas subsecções I a V o regime geral aplicável aos arrendamentos urbanos.

Todas estas disposições integram no seu conjunto a secção VII do CC dedicada ao Arrendamento Urbano, a qual está integrada no capítulo IV dedicado à Locação, inserido no Título II, referente aos contratos em especial, do Livro II - Direito das Obrigações do Código Civil.

O regresso ao Código Civil da disciplina do arrendamento, na esteira das grandes codificações europeias, foi muito bem acolhido pela doutrina, que, por variadas razões, reclamava a incorporação desta matéria no Código Civil.⁽³⁾

O art. 1067.º/1 do CC/NRAU⁽⁴⁾ estabelece a bipartição entre arrendamentos para fins habitacionais e arrendamentos para fins não habitacionais, abandonando a divisão clássica do arrendamento urbano entre arrendamento para habitação e arrendamento para comércio ou indústria e para o exercício de profissão liberal patente no art. 3.º do RAU⁽⁵⁾. Assim, os artigos 1092.º a 1107.º (subsecção VII) regulam especificamente o arrendamento para habitação e os artigos 1108.º a 1113.º o arrendamento para fins não habitacionais.

Nos arrendamentos para fins não habitacionais estão, assim, incluídos os arrendamentos para comércio ou indústria, para o exercício de profissões liberais e ainda para aquilo que o art. 3.º do RAU designava «para outra aplicação lícita», como arrendamen-

to a partidos políticos, associações de recreio ou culturais.

Nos termos do art. 1108.º do CC/NRAU, o regime previsto nos artigos 1108.º a 1113.º do CC/NRAU é também aplicável, com as necessárias adaptações, em conjunto com o regime geral da locação civil, aos arrendamentos rústicos não sujeitos aos regimes especiais.⁽⁶⁾ Estes arrendamentos são aqueles que não estão sujeitos ao regime de arrendamento rural (DL n.º 385/88, de 25/10) ou arrendamento rústico florestal (DL n.º 394/88, de 8/11).

Locação de estabelecimento

O artigo 1109.º do CC/NRAU, na esteira da designação proposta no art. 1112.º do projecto de 2004⁽⁷⁾, regula a locação de estabelecimento.

O n.º 1 deste artigo manda aplicar à 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, com as necessárias adaptações, o regime dos arrendamentos para fins não habitacionais, contido na subsecção VIII.⁽⁸⁾

Não obstante o art. 111.º do RAU sublinhasse que não era havido como arrendamento o contrato através do qual se operasse a transferência onerosa e temporária de estabelecimento conjuntamente com o gozo do prédio, a verdade é que o facto de o referido contrato não ser havido como arrendamento não implicava que o mesmo não fosse considerado como locação do estabelecimento.⁽⁹⁾

Apesar da redacção algo confusa do artigo 1108.º do CC/NRAU parecer reservar a aplicação do regime da locação em conjunto com as disposições referentes ao arrendamento para fins não habitacionais aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais, a verdade é que também as disposições atinentes ao arrendamento para fins não habitacionais têm de ser articuladas com as regras da locação (art. 1022.º – 1063.º do CC).

A aplicação do regime dos arrendamentos não habitacionais em conjunto com o regi-

me da locação exige necessárias adaptações, o que deixa sempre uma margem de litigiosidade, na medida em que estará a cargo da doutrina e da jurisprudência a definição das adaptações a efectuar.⁽¹⁰⁾

O n.º 2 do art. 1109.º do CC/NRAU ao dispor expressamente que a transferência onerosa e temporária de estabelecimento instalado em local arrendado não carece de autorização do senhorio, veio tomar posição na querela doutrinária e jurisprudencial desenvolvida, ao longo dos anos, em torno da necessidade ou não de autorização do senhorio.⁽¹¹⁾

Na linha da doutrina que sustentava que a dispensa de autorização não isentava o arrendatário de efectuar a respectiva comunicação ao senhorio, o 1109.º/2 do CC/NRAU expressamente prevê que a comunicação ao senhorio tem de ocorrer no prazo de um mês, sob pena de resolução nos termos da alínea e) do art. 1083.º/2.

Duração, denúncia e oposição à renovação

No artigo 1110.º do CC/NRAU surgem reguladas a duração, denúncia e oposição à renovação do arrendamento para fins não habitacionais.

Ressalta do n.º 1 deste artigo a intenção do legislador sujeitar ao princípio da autonomia da vontade a disciplina da duração, denúncia e oposição à renovação, nestes contratos de arrendamento. Ao contrário do que sucedia no RAU, estes arrendamentos surgem claramente à margem do vinculismo.

Refere, todavia, o aludido n.º 1 que, na ausência de estipulação pelas partes, é aplicável o regime previsto relativamente ao arrendamento para habitação, nomeadamente os artigos 1094.º a 1104.º do CC/NRAU, sendo certo que o legislador teve o cuidado de estabelecer, nesta matérias, algumas excepções no que toca aos arrendamentos para fins não habitacionais⁽¹²⁾.

Nos termos do art. 1110.º/1 do CC/NRAU a duração do contrato é livremente conformada pelas partes, sendo certo que, na ausência de estipulação, o contrato considera-se, nos termos do n.º 2 do citado artigo, celebrado pelo prazo certo, pelo período de 10

anos, sendo imposto ao arrendatário um prazo de pré-aviso de um ano para a denúncia do mesmo.⁽¹³⁾

A este propósito cumpre referir que, no NRAU, a denúncia é utilizada pelo legislador numa acepção bastante lata face ao sentido técnico-jurídico que tradicionalmente lhe é atribuído.

Alguma doutrina identifica no NRAU duas modalidades de denúncia: denúncia a todo o tempo e a denúncia em oposição à renovação.⁽¹⁴⁾

No âmbito da primeira modalidade, destrinchamos, no artigo 1101.º/1, c) e no n.º 1 do art. 1100.º do CC/NRAU, a denúncia no sentido técnico-jurídico tradicional, isto é, a denúncia *ad nutum* pelo senhorio e arrendatário, respectivamente, do contrato de arrendamento celebrado por tempo indeterminado, ainda que sujeita à observância de um período mínimo entre a comunicação da denúncia e a data da produção de efeitos.

No primeiro caso, o senhorio tem de observar um período de aviso prévio não inferior a cinco anos sobre a data em que pretende a cessação do contrato, sujeito à confirmação prevista no art. 1104.º⁽¹⁵⁾ do CC/NRAU, e, no segundo, o arrendatário está obrigado a uma antecedência mínima de 120 dias.

A denúncia prevista na alínea c) do art. 1101.º do CC/NRAU é aplicável aos contratos de arrendamento celebrados antes e depois do DL 257/95, de 30 de Setembro, nos termos das alíneas a) e b) do art. 26.º/6 e 28.º das NT/NRAU, quando ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após o dia 28 de Junho, data da entrada em vigor da Lei n.º 6/2002, ou sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra uma transmissão *inter vivos* de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50 por cento face à situação existente na data da entrada em vigor da referida lei.⁽¹⁶⁾

Para estas situações, o NRAU confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, independentemente do estipulado no contrato, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do art. 29.º das NT/NRAU.

Ainda dentro desta modalidade de denúncia, surge, no art. 1098.º/2 do CC/NRAU, a

livre desvinculação do arrendatário, no âmbito de contrato a termo, desde que observado o prazo de aviso prévio de 120 dias relativamente ao termo do contrato, sendo certo que a não observância do prazo não impede a cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de aviso prévio em falta.

Nos artigos 1101.º, al. a) e b), 1102.º e 1103.º do CC/NRAU o legislador, na esteira dos artigos 69.º e 71.º do RAU, mantém relativamente ao senhorio, no âmbito do contrato de arrendamento por tempo indeterminado, a figura da denúncia motivada ou justificada.⁽¹⁷⁾

Conforme observou Januário Gomes, não nos parece que estas situações possam ser enquadradas no conceito técnico jurídico de denúncia. Na hipótese referida no art. 1098.º/2 do CC/NRAU porque se trata de um contrato a termo e, nas restantes, porque é necessária a existência de fundamento.⁽¹⁸⁾

A outra modalidade de denúncia identificada pela doutrina no NRAU é a oposição à renovação, constante dos artigos 1054.º, 1055.º, 1096.º a 1098.º/1 do CC/NRAU.

Ora, impõe-se, desde logo, referir que, em bom rigor, a manutenção do contrato para além do prazo acordado não configura em rigor uma renovação, mas prorrogação.⁽¹⁹⁾ Todavia, quer o CC quer o RAU adoptaram o termo renovação, situação que se mantém no NRAU.⁽²⁰⁾

A oposição à renovação pode ser definida como a manifestação de vontade de pôr termo ao contrato de arrendamento, por declaração unilateral de um dos contraentes, no termo da sua duração e, independentemente do comportamento contraparte, impedindo a sua prorrogação automática.⁽²¹⁾

Os contratos de arrendamento para fins não habitacionais quando celebrados a termo não têm qualquer limite mínimo, nos termos do art. 1095.º/3 do CC/NRAU, mas não podem ser superior a 30 anos, por força do n.º 2 do referido artigo.

No caso de as partes celebrarem um contrato de arrendamento por duração indeterminada, assume especial relevo a regulamentação que as partes façam da antecedência ou do prazo de pré-aviso.

Parece que, face ao disposto no art. 1110.º /1, será de aplicar o previsto em sede de arrendamento para habitação (artigo 1100.º a 1104.º do CC/NRAU).⁽²²⁾

Obras

Os arrendamentos para fins não habitacionais gozam, nos termos do art. 1111.º do CC/NRAU, de um regime específico no tocante às obras.

No que se refere às obras de conservação ordinária e extraordinária vigora, nos termos do n.º 1 do art. 1111.º, o princípio da liberdade contratual. A disciplina desta matéria está, assim, entregue à vontade das partes.

Se as partes nada convencionarem a este propósito, cabe ao senhorio executar as obras de conservação. Esta solução vem de encontro ao regime geral contido no art. 1074.º/1 do CC/NRAU.

No entanto, e neste aspecto reside a especificidade do regime previsto para os arrendamentos não habitacionais, o arrendatário está legalmente autorizado a realizar as obras exigidas por lei ou requeridas pelo fim do contrato.

Esta autorização não deixa de ser estranha, quando confrontada com a solução prevista para o arrendamento para habitação, em que a tutela do arrendatário é mais justificada. Com efeito, de acordo com o disposto no art. 1074.º do CC/NRAU, o arrendatário só pode realizar obras quando o contrato o faculte ou com autorização por escrito do senhorio, salvo no caso de reparações urgentes (art.1036.º).⁽²³⁾

Para salvaguardar a compatibilidade dos dois regimes, também somos de opinião que o arrendatário só poderá fazer as obras autorizadas por lei, depois de as ter exigido ao senhorio.⁽²⁴⁾

Foi retirada do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27/2, o direito do arrendatário no final do contrato à compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé, constante do art. 1111.º da Proposta de Lei do Arrendamento.

Coloca-se, pois, a dúvida de saber se o legislador não quer reconhecer tal compensação

ao arrendatário ou se pretendeu que, nesta matéria, vigorasse o regime geral constante do art. 1074.º/5 CC/NRAU que expressamente refere que, no caso de obras efectuadas pelo arrendatário, este tem direito no fim do contrato à compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.⁽²⁵⁾ Parece-nos que esta segunda hipótese será a que se afigura mais correcta.

Também nos parece defensável que, quando as obras realizadas pelo arrendatário ao abrigo do art. 1111.º/2 CC/NRAU integram as obras e reparações urgentes referidas no art. 1036.º do CC e expressamente ressalvadas pelo art. 1074.º/3 CC/NRAU, o arrendatário terá o direito de efectuar a compensação do crédito com a obrigação de pagamento da renda, nomeadamente com as rendas que se forem vencendo.⁽²⁶⁾

Transmissão da posição do arrendatário

O art. 1112.º do CC/NRAU regulamenta o trespasse e a cessão da posição do arrendatário nos arrendamentos para o exercício de profissões liberais. Em ambos os casos, a transmissão por acto entre vivos da posição de arrendatário, não carece de autorização do senhorio, dentro de determinados requisitos que correspondem ao já previsto no art. 115.º do RAU.

A transmissão da posição de arrendatário sem autorização do senhorio configura uma excepção ao regime geral previsto na alínea f) do art. 1038.º do CC.

Nos termos do art. 1112.º/3 do CC/NRAU, a transmissão deve ser celebrada por escrito, tendo sido, ao contrário do que acontecia no RAU, expressamente prevista a obrigação de a comunicar ao senhorio.⁽²⁷⁾

O trespasse de estabelecimento comercial configura uma das situações em que a posição de arrendatário se pode transmitir sem a autorização do senhorio.

Na esteira do art. 115.º do RAU, não é considerado trespasse quando a transmissão:

a) 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.

A alínea b) do art. 1112.º/2 do CC/NRAU parece perder a sua razão de ser, na medida em que, nos termos do n.º 5, está expressamente estabelecido que o senhorio pode resolver o contrato quando, após a transmissão, seja dado outro destino ao prédio, ou o transmissário não continue o exercício da mesma profissão liberal.⁽²⁸⁾

Todavia, é necessário ter presente que esta disposição não pode cercear *ex lege* os fins do arrendamento tal qual acordados, pois, se o contrato permite a destinação a qualquer ramo de comércio, o trespasário não fica limitado, *ex lege* e *ex nunc*, ao fim do estabelecimento trespasado.⁽²⁹⁾

Na esteira do previsto no art. 116.º do RAU, é atribuído no art. 1112.º/4 CC/NRAU um direito de preferência ao senhorio no trespasse por venda ou dação em cumprimento.⁽³⁰⁾

No entanto, ao contrário do previsto no art. 116.º/1 do RAU, a preferência é supletiva, podendo ser afastada por acordo das partes. Apesar de ter sido omitida do art. 1112.º a remissão constante do 116.º/2 do RAU, para o disposto no art. 416.º - 418.º e 1410.º do CC, a preferência está sujeita ao regime previsto nestas disposições, pois continua a ser legal e real.

Conforme observa Januário Gomes, não assiste ao senhorio direito de preferência quando o inquilino trespasse o estabelecimento, continuando com o gozo do locado, onde funcionava o estabelecimento trespasado, uma vez que este direito está circunscrito aos casos em que a venda ou dação em cumprimento do estabelecimento englobe a transmissão da posição de arrendatário.⁽³¹⁾

O artigo 1112.º/1, alínea b) do CC/NRAU, admitindo, na orientação do artigo 122.º/1 do RAU, a cessão da posição de arrendatário a pessoa que continue a exercer a mesma profissão liberal, introduz, na esteira do art. 1119.º do projecto de Menezes Cordeiro, a cessão a favor de sociedade profissional de objecto equivalente. Esta alteração vem de encontro à evolução das actividades

profissionais liberais, nas quais tem vindo a afirmar-se a organização societária.

O NRAU, no que concerne aos arrendamentos destinados especificamente a profissão liberal, suprimiu algumas das deficiências apontadas pela doutrina ao RAU, nomeadamente resolveu a polémica existente em torno da remissão para o regime do trespasse e, na esteira do projecto de 2004, retirou ao senhorio o direito de preferência na cessão da posição de arrendatário nos arrendamentos para o exercício de profissões liberais, anteriormente consagrado no art. 116.º do RAU, *ex vi* do art. 121.º.

Morte do arrendatário

O art. 1113.º do CC/NRAU estabelece que o contrato de arrendamento para fins não habitacionais não caduca por morte do arrendatário, podendo, contudo, os sucessores renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de três meses, com cópia dos documentos comprovativos da ocorrência.

Como o artigo 1113.º do CC/NRAU não prevê a consequência da não comunicação da morte do arrendatário⁽³²⁾, será de aplicar o regime geral da indemnização por perdas e danos.⁽³³⁾

Neste domínio, temos de destacar o artigo 58.º das NT/NRAU, aplicável *ex vi* art. 26.º e 27.º aos arrendamentos para fins não habitacionais celebrados antes e depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro. Este artigo mantém o regime-regra da caducidade previsto na alínea d) do artigo 1051.º CC, com excepção do caso em que exista sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.

Tal significa que os arrendamentos não habitacionais celebrados antes e depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95 e em que o arrendatário morre após a entrada em vigor do NRAU caducam por regra, salvo quando cumulativamente se encontrarem preenchidos os seguintes requisitos: a) Tratar-se de arrendamento que permita a exploração de um estabelecimento; b) Identificação do arrendatário falecido como sen-

do o arrendatário primitivo; c) Existência de sucessor que explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.

O artigo 58.º/2 das NT/NRAU impõe ao sucessor com direito à transmissão que comunique ao senhorio, nos três meses posteriores ao decesso, a vontade de continuar a exploração. O art. 58.º/2 das NT/NRAU não prevê qualquer consequência específica para a falta de comunicação, justificando-se também, neste caso, a aplicação do regime geral de indemnização por perdas e danos.

Conclusões

Esta é a breve síntese acerca das principais alterações introduzidas pelo NRAU no arrendamento para fins não habitacionais que nos propusemos fazer no início deste artigo. Como tivemos oportunidade de referir ao longo deste texto, este diploma tem aspectos positivos e menos positivos.

Como aspectos negativos mais evidentes, salientamos o menor rigor técnico-jurídico quando comparado com o projecto de 2004, a insistência no direito de preferência, que aquele projecto tinha abolido, a margem deixada à interpretação da doutrina e da jurisprudência, tudo factores de litigiosidade que, num ramo como o arrendamento e nos tempos de crise que a Justiça atravessa, não são nada desejáveis.

Como aspecto positivo há a salientar o esforço desenvolvido no abandono do vinculum, com um evidente reforço da autonomia da vontade em domínios como a duração, renovação e oposição à renovação do contrato e as obras e, no direito transitório, a caducidade dos contratos celebrados, antes e depois do DL n.º 257/95, de 30 de Setembro, por morte do arrendatário durante a vigência do NRAU.

Ficam, todavia, ainda por analisar muitos aspectos do NRAU, nomeadamente no âmbito das normas transitórias, com impacto no arrendamento para fins não habitacionais, que relegamos para uma próxima oportunidade. ★

(Texto recebido pela CTOC em Julho de 2006)

(¹) *Vd.* sobre o vinculismo, Pinto Furtado, *Manual do Arrendamento Urbano*, 2.^a ed. Revista e Atualizada, Almedina, Coimbra, 1999, p. 149 e ss. e Menezes Cordeiro, *O novo regime do arrendamento urbano*, “O Direito”, Ano 137.^o (2005), II, p. 319 e ss. e 328 e ss.

(²) A regra geral é a do contrato caducar com a morte do arrendatário, de acordo com o art. 1051.^o alínea d) do art. 1051.^o do CC. Todavia, no âmbito do arrendamento para habitação, o RAU contemplava no art. 85.^o uma excepção a este princípio quando sobreviviam ao arrendatário cônjuge, descendentes, membro de união de facto ou que com ele vivesse em economia comum e alguns familiares próximos. Esta excepção mantém-se, com ligeiras alterações, no art. 1106.^o do CC/NRAU.

(³) *Vd.* argumentos aduzidos por Menezes Cordeiro, *A modernização do Direito português do arrendamento urbano*, “O Direito”, Ano 136^o (2004), II e III, p. 244-245. A favor da incorporação do arrendamento no Código Civil, *vd.* Manuel Carneiro Frada, *O Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos*, “O Direito”, Ano 136^o (2004), II e III, p. 255, Pinto Furtado, *Do arrendamento para fins não habitacionais* “O Direito”, Ano 137^o (2005), II, p. 393, Pedro Romano Martínez, *Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime dos Arrendamentos Urbanos (NRAU)*, “O Direito”, Ano 137^o (2005), II, p. 338.

(⁴) Iremos designar os artigos do NRAU introduzidos no Código Civil por esta abreviatura, para facilitar a identificação dos novos artigos do CC e dos já existentes que sofreram alterações, sendo certo que as normas transitórias do NRAU serão designadas por NT/NRAU.

(⁵) Também no projecto de 2004 era adoptada a divisão tradicional entre arrendamento para habitação (arts. 1097.^o a 1110.^o), para comércio ou indústria (art.^{os} 1111.^o a 1117.^o) e para o exercício de profissão liberal (arts. 1118.^o a 1120.^o), sendo certo que o projecto também contemplava a aplicação lícita do prédio (artigo 1120.^o/1) e os arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais (art. 1120.^o/2). *Vd.* Menezes Cordeiro, *A modernização do Direito português do arrendamento urbano*, cit, p. 245. A favor da dicotomia arrendamentos para habitação – arrendamentos para fins não habitacionais, *vd.* Pinto Furtado, *Do arrendamento para fins não habitacionais*, cit, p. 394.

(⁶) Januário Gomes, *Breves notas sobre as “Disposições especiais no arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU*, “O Direito”, Ano 137.^o (2005), II, p. 374, observa que a remissão para o regime geral da locação civil, nos termos em que está feita no art. 1108.^o, levanta dúvidas na medida em que o legislador parece pretender colocar lado a lado e em conjunto o regime especial dos arrendamentos não habitacionais e o regime geral da locação, o que, na opinião do autor, traz dificuldades visíveis nas situações em que o regime dos arrendamentos não habitacionais

estabelece um regime especial em relação ao regime geral da locação.

Com efeito, parece pertinente questionar com o autor, *Breves notas sobre as “Disposições especiais no arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU*, cit, p. 374, se o legislador quer aplicar, a um tempo e no mesmo plano, o regime geral e o regime especial, ignorando a especialidade do último, ou, sendo esta a hipótese que se afigura mais acertada, o legislador pretende que seja aplicado, com as necessárias adaptações, o regime especial do arrendamento para fins não habitacionais e também, numa relação especial - geral, o geral da locação,

Pinto Furtado, *Do arrendamento para fins não habitacionais*, cit, p. 395, observa, por seu turno, que o art. 1108.^o do CC/NRAU ao remeter o regime dos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais para as regras da subsecção dedicada aos arrendamentos não habitacionais, não obsta à aplicação complementar das normas do arrendamento para habitação atinentes à duração, denúncia ou oposição à renovação. Neste aspecto, o art. 1120.^o/2 do projecto de 2004 era, mais uma vez, mais rigoroso e correcto, uma vez que fazia remissão expressa para as disposições da secção, isto é, as normas do arrendamento urbano.

(⁷) Nesse sentido, refere Menezes Cordeiro, *Estabelecimento comercial e arrendamento*, “Estudos de homenagem ao Prof. Inocêncio Galvão Telles”, III, *Direito do Arrendamento*, Almedina, Coimbra, 2002, p. 420, que “a cessão de estabelecimento seria a transferência temporária do estabelecimento efectuada a qualquer título; a locação de estabelecimento implicaria a cessão titulada por um negócio decalcado da locação, designadamente com uma obrigação periódica de pagamento de retribuição, tipo renda ou aluguer. Ora, no NRAU não se pretende regular todas as formas de cessão de estabelecimento, mas apenas as que se processem por via da locação. A favor da designação de locação de estabelecimento, Pires de Lima/Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Vol II, 4.^a ed. revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1997, p. 703. Henriques Mesquita, *Anotação ao Ac de 13 de Abril de 1994*, RLJ, Ano 129.^o, p. 75 e ss, caracteriza de forma clara a locação do estabelecimento. Na jurisprudência, destaca-se o Ac de 26/1/1988, BMJ 373.^o, p. 483 e ss.

(⁸) Acolhendo a solução proposta no art. 1112.^o/1 do projecto de Menezes Cordeiro que, neste ponto, mandava aplicar as regras do arrendamento para comércio ou indústria, também com as necessárias adaptações.

(⁹) Aliás, conforme observa Januário Gomes, *Breves notas sobre as “Disposições especiais no arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU*, cit, p. 376, é pacífico que o art. 111.^o/1 do RAU pretendia evitar a aplicação do regime vinculinístico do arrendamento urbano, especialmente no que respeita ao princípio

do prorrogção automática patente no art. 68.º do RAU. Também, no mesmo sentido, Pinto Furtado, *Do arrendamento para fins não habitacionais*, cit, p. 396.

(10) Atendendo ao objecto do contrato, não deverá ser aplicável o regime geral dos artigos 1054.º a 1056.º. Cfr. Januário Gomes, *Breves notas sobre as “Disposições especiais no arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU*, cit, p. 376.

(11) A favor desta posição *vd.* Januário Gomes, *Arrendamentos Comerciais*, 2.ª ed. Almedina, Coimbra, 1993, p. 76-77. A sustentar a necessidade de autorização *vd.* Pires de Lima/Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Vol II, cit, p. 704. O artigo 1112.º/2 do projecto de Menezes Cordeiro dispunha no sentido de ser dispensável a autorização do senhorio, sem, contudo, tornar imperativa a dispensa de autorização.

(12) *Vd.*, por exemplo, os artigos 1095.º e 1096.º sobre os quais nos debruçaremos mais adiante.

(13) Neste caso, a remissão para o regime dos artigos 1097.º e 1098.º é plena.

(14) António Pinto Monteiro e Paulo Videira Henriques, *A cessação do contrato no regime dos Novos Arrendamentos Urbanos*, O Direito, ano 136.º (2004), II e III, p. 303 e ss.

(15) Nos termos do art. 1104.º do CC/NRAU, a confirmação da denúncia tem de ocorrer com a antecedência mínima de um ano e máxima de 15 meses relativamente à data da sua efectivação.

(16) Os arrendamentos destinados ao exercício de profissão liberal, por lapso do legislador ou voluntariamente, muito embora sem razões de política legislativa que o justifiquem, não foram incluídos na enumeração taxativa do art. 26.º das NT/NRAU, permanecendo, por isso, sujeitos ao vinculismo. Esta é, todavia, uma solução que não se compreende.

(17) António Pinto Monteiro e Paulo Videira Henriques, *A cessação do contrato no regime dos Novos Arrendamentos Urbanos*, O Direito, Ano 136.º (2004), II e III, p. 310.

(18) Januário Gomes, *Breves notas sobre as “Disposições especiais no arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU*, cit, p. 380.

(19) Januário Gomes, *Breves notas sobre as “Disposições especiais no arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU*, cit, p. 381.

(20) O NRAU apenas deixou de utilizar a denúncia no sentido de oposição à prorrogção, como acontecia no art. 68.º do RAU, adoptando a expressão também pouco rigorosa de oposição à renovação.

(21) Pinto Furtado, *Do arrendamento para fins não habitacionais*, cit, p. 400, critica a falta de uniformidade jurídica no Direito Civil resultante da adopção desta nomenclatura.

(22) Em sentido contrário, Januário Gomes, *Breves notas sobre as “Disposições especiais no arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU*, cit, p. 382-383, considera que o regime aplicável será o da denúncia dos contratos de duração indeterminada, que deve ser feita com um pré-aviso razoável, a determinar caso a caso. Aliás, o Autor, *ob. ult. cit.*, p. 383, propõe equacionar se o

prazo de 120 dias previsto no artigo 1100/1 do CC/NRAU referente ao arrendamento para habitação pode ser considerado como limite para a antecedência mínima, sendo certo que considera que esta hipótese, em concreto, pode ser insuficiente para a denúncia.

(23) Pinto Furtado, *Do arrendamento para fins não habitacionais*, cit, p. 401, não compreende a diversidade deste regime face ao preceituado no art. 1074.º do CC/NRAU, não vislumbrando qualquer fundamento de política legislativa.

(24) Nesse sentido, Pinto Furtado, *Do arrendamento para fins não habitacionais*, cit, p. 401.

(25) Menezes Cordeiro, *A aprovação do NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro): primeiras notas*, “O Direito”, Ano 138.º (2006), II, p. 240-241, critica duramente este artigo quer no aspecto técnico-jurídico, chamando a atenção para o facto de, relativamente a benfeitorias, a boa técnica remeter para indemnização (art. 1273.º/1) ou o enriquecimento sem causa (art. 1273.º/2), quer a *ratio*, na medida em que considera despido de sentido o obrigação do senhorio pagar benfeitorias voluptuárias que não pretende.

(26) Nesse sentido, Januário Gomes, *Breves notas sobre as “Disposições especiais no arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU*, cit, p. 384.

(27) Parte da doutrina já sustentava perante o RAU a necessidade de comunicação ao senhorio. Nesse sentido, *vd.* Januário Gomes, *Arrendamentos comerciais*, p. 169-170

(28) Pinto Furtado, *Do arrendamento para fins não habitacionais*, cit, p. 404.

(29) Conforme assinala Januário Gomes, *Breves notas sobre as “Disposições especiais no arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU*, cit, p. 387, a mudança de destino poderá ser feita em determinadas condições, nomeadamente decorrido algum tempo após o trespasse, que indicem que as partes pretenderam a efectiva negociação do estabelecimento e não apenas a negociação do locado.

(30) O projecto do NRAU de 2004 expurgava, através do art. 1096.º do CC/NRAU, o arrendamento urbano das várias situações de preferência previstas no RAU. Menezes Cordeiro, *A modernização do direito português do arrendamento urbano*, cit., p. 251, justificava tal opção pelo facto de «desde o período liberal, são pacíficos os inconvenientes dos gravames que recaem sobre a propriedade. Meros sobre custos não produtivos, as preferências exprimiam-se por abundante litigiosidade, complicando os negócios e entravando a livre circulação da propriedade.»

(31) *Breves notas sobre as “Disposições especiais no arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU*, cit, p. 386-387.

(32) No Projecto de 2004, no artigo 1110.º do CC/NRAU aplicável *ex vi* 1114.º/2 do CC/NRAU, a não comunicação ou a comunicação irregular, por não ser acompanhada de cópia dos documentos comprovativos ou ser fora do prazo de três meses, determinava a caducidade do contrato

(33) Solução que está consagrada no artigo 1107.º/2 do CC/NRAU para os arrendamentos habitacionais. Nesse sentido, *vd.* Januário Gomes, cit, p. 390.