

Docente: Pedro Dias Venâncio

Grupo: Direito

Gabinete: 3

Endereço electrónico: pvenancio@ipca.pt

CAPÍTULO IV - OS CONTRATOS COMERCIAIS

1.2. O contrato de arrendamento comercial

1.2.1 Constituição da relação de arrendamento

1.2.2 Conteúdo do contrato

1.2.3 Conteúdo da relação de arrendamento

1.2.3.1 Obrigações do senhorio

1.2.3.2 Obrigações do arrendatário

1.2.4 Da cessação do contrato de arrendamento comercial

1.2.4.1 Espécies de arrendamentos quanto à duração do contrato

1.2.4.2 Cessação por acordo das partes ou revogação

1.2.4.3 Caducidade

1.2.4.3 Denúncia

1.2.4.4 Resolução

1.2.4.4.1 Resolução extrajudicial

1.2.4.4.2 Resolução judicial

Bibliografia:

- GRAVATO MORAIS, Fernando de, “Novo regime de Arrendamento Comercial”, Almedina, Setembro de 2006, páginas 33 A 55, 68 a 72, e 73 a 141.

CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL

A Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, revogou o Regime do Arrendamento Urbano do DL 321-B/90, de 15/10, e instituiu o NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (NRAU) introduzindo as seguintes alterações legislativas:

- ✍ Reintroduzem-se no Código Civil os artigos 1064º a 1113º relativos à disciplina do arrendamento de prédios urbanos;
- ✍ Alteram-se no Código Civil, Código Processo Civil, Código de Registo Predial e legislação fiscal sobre o património, diversas disposições relativas ao regime da locação, da propriedade horizontal, dos efeitos do casamento quanto às pessoas e bens dos cônjuges, dos títulos executivos, da acção de despejo, e avaliação de prédios urbanos;
- ✍ Estabelecem-se regras transitórias relativas aos contratos habitacionais celebrados na vigência da legislação revogada;
- ✍ No próprio Capítulo II, título I, da Lei 6/2006 estabelecem-se regras relativas ao regime de comunicações entre as partes, as condições de legitimidade de acção, despejo, justo impedimento, consignação em depósito, e determinação da renda.
- ✍ Por fim remete-se para legislação avulsa a matéria relativa a:
 - o **Requisitos do contrato promessa;**
 - o **Definição de conceito fiscal de prédio devoluto;**
 - o **Nível de conservação;**
 - o **Comissões arbitrais municipais;**
 - o **Regime jurídico das obras em prédio arrendados;**
 - o **Determinação do rendimento anual bruto corrigido e atribuição do subsídio de renda.**

O contrato de arrendamento comercial

O RAU previa o arrendamento para habitação, para o comércio, para exercício de profissões liberais e para outros fins lícitos.

«Considera-se realizado para **comércio** ou indústria o arrendamento de prédios ou partes de prédios urbanos ou rústicos **tomados para fins directamente relacionados com uma actividade comercial** ou industrial.» (artigo 110º RAU)

No NRAU apenas se prevê os arrendamentos para fins habitacionais e para fins não habitacionais:

?

É neste capítulo que encontraremos diversas disposições especificamente direccionadas para o arrendamento comercial, ex.:

- ✍ Artigo 1109º CCiv. – locação de estabelecimento;
- ✍ Artigo 1112º CCiv. – transmissão da posição do arrendatário

REGULAMENTAÇÃO DO ARRENDAMENTO COMERCIAL

Regras gerais aplicáveis a todos os contratos de arrendamento:

No Código Civil:

- ? Art. 1031º e 1038º CCiv. – Obrigações de locador e locatário
- ? Art. 1069º e 1070º CCiv. – Requisitos de validade
- ? Art. 1071º a 1078º CCiv. – Direitos e obrigações das partes
- ? Art. 1079º a 1091º CCiv. – Cessação do contrato

Na Lei 6/2006 (NRAU):

- ? Art. 9º a 12º NRAU – Comunicações
- ? Art. 13º NRAU – Associações
- ? Art. 14º e 15º NRAU - Despejo e título executivo
- ? Art. 16º NRAU – Justo impedimento
- ? Art. 17º a 23º NRAU – Consignação em depósito
- ? Art. 24º a 25º - Determinação da Renda

DL 160/2006, de 8 de Agosto – celebração do contrato de arrendamento urbano.

(não estudaremos os demais diplomas avulsos: DL 156/06, DL 157/06, DL 158/06, DL 159/06, e DL 161/06)

Regras especiais para os contratos para fins não habitacionais:

Artigo 1108º e ss do Código Civil

- ? Art. 1109º CCiv. - locação de estabelecimento
- ? Art. 1110º CCiv. - duração denúncia ou oposição à renovação
- ? Art. 1111º CCiv. - obras
- ? Art. 1112º CCiv. - transmissão da posição do arrendatário
- ? Art. 1113º CCiv. - morte do arrendatário

As regras especiais para os contratos habitacionais relativas a duração, denúncia e oposição à renovação são supletivamente aplicáveis aos arrendamentos comerciais por efeito do disposto no artigo 1110º n.º1 do CCiv.

- ? Art. 1094 a 1107º do CCiv.

O REGIME DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL NO NRAU

Requisitos de validade do contrato:

FORMAL – se de duração superior a 6 meses



forma escrita (art. 1069º CCiv.)



da falta de forma decorre a NULIDADE (art. 220º do CCiv)



...sem prejuízo de eventual ABUSO DE DIREITO (art. 334º do CC.)

DÚVIDAS:

- ✍ Arrendamento por tempo indeterminado? (art. 1099º CC.)
- ✍ Arrendamento por prazo certo? (art. 1095º n.º 1 CC.)
- ✍ Arrendamento por tempo inferior a 6 meses que venha a renovar-se?
(art. 1096º CCiv.)
- ✍ E face à liberdade de estipulação no arrendamento comercial?
(art. 1110º n.º 1 + 1110º n.º 2 CCiv.)
- ✍ E se não for estipulado prazo? (art. 1110º n.º 2 CCiv.)

Requisitos de validade do contrato:

SUBSTANCIAL

Regra geral:

«só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes, designadamente através de **licença de utilização**»

(art. 1070º CCiv. + artigo 5º do DL 160/06)

Exceções:

- ✍ Prédios anteriores a 1951 – art. 5º n.º 2 DL 160/06
- ✍ Em casos de urgência basta a mesma ter já sido requerida – art. 5º n.º 3 do DL 160/06

✍ a **NULIDADE** do contrato (artigo 5º n.º 8 do DL 160/06) não impede a aplicação de coima ao senhorio e direito de indemnização do inquilino !

Conteúdo do contrato de arrendamento

(remissão do artigo 1070º do CCiv.)

Conteúdo necessário: (art. 2º do DL 160/06)

(...)

Licença de utilização ✍ art. 5º do DL 160/06

Fim do contrato ✍ art. 1067º do CCiv.

Conteúdo eventual: (art. 3º do DL 160/06)

(...)

Natureza do direito do locador (!)

Regime da renda e actualização ✍ art. 1075º e ss do CCiv.

Prazo ✍ art. 1110º n.º 2 CCiv.

✍ a omissão não determina a invalidade ou ineficácia se:

(art. 4º do DL 160/06)

✍ puderem ser supridas nos termos gerais;

✍ não sejam elementos determinantes da exigência de forma.

Conteúdo da relação de arrendamento

CONTEÚDO GERAL

art. 1031º do CCiv. – obrigações do locador/senhorio:

- ✚ entregar ao locatário a coisa locada;
- ✚ assegurar o gozo desta para o fim que se destina.

art. 1038º do CCiv. – obrigações do locatário/inquilino:

- ✚ pagar a renda ou aluguer;
- ✚ facultar ao locador o exame da coisa locada;
- ✚ não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que se destina;
- ✚ não fazer dela uma utilização imprudente;
- ✚ tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade publica;
- ✚ não autorizar a outrem o gozo total ou parcial da coisa (...), excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;
- ✚ comunicar o locador, dentro de 15 dias, a cedência do gozo da coisa (...), quando permitida ou autorizada;
- ✚ avisar o locador de vícios ou perigos que recaiam sobre a coisa ou sobre a sua titularidade;
- ✚ restituir a coisa locado no fim do contrato

CONTEÚDO ESPECÍFICO

A) PRESTAÇÕES NÃO PECUNIÁRIAS

Art. 1071º CCiv. – Limitações ao exercício do direito

Art. 1072º CCiv. – Obrigação de uso efectivo do locado:

Excepto:

- ? Força maior ou doença
- ? Ausência por cumprimento de deveres
- ? Utilização mantida por terceiro

Art. 1073º CCiv. – deteriorações lícitas (+ art. 1043º do CCiv.)

Art. 1111º CCiv. – Obras (? art. 1074º CCiv.)

B) PRESTAÇÕES PECUNIÁRIAS

Art. 1075º a 1077º CCiv. – Rendas

Art. 1078º CCiv. – Encargos e despesas

RENDAS

«A renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica»
(artigo 1075º n.º 1 do Código Civil)

VENCIMENTO:

Regra supletiva (art. 1075º n.º 2 do C. Civil)

- o 1ª com a celebração do contrato
- o 2ª e seguintes no 1º dia útil do mês imediatamente anterior ao mês a que disser respeito

Regras convencionais (art. 1076º n.º 1 do C. Civil)

- o A renda pode ser antecipada até 3 meses “havendo acordo escrito” (!)

MORA no PAGAMENTO DAS RENDAS

O locador tem direito a uma indemnização de 50% do valor da renda em caso de mora no pagamento! (art. 1041º, 1, C. Civil)



O locatário pode fazer cessar a mora:

- ? pagando a renda em dívida até ao 8 dia subsequente ao vencimento; (art. 1041º, 2 do C. Civil)
- ? pagando a renda acrescida da coima de 50% sobre todas as rendas em mora; (art. 1041º, 1 e 1042º, 1 do C. Civil)
- ? se o locador recusar o pagamento pode o locatário efectuar o pagamento por consignação em depósito; (art. 1042º, 2 C. Civil)

 caso o locatário não faça cessar a mora relativamente à primeira renda consideram-se em mora todas as que se vierem a vencer posteriormente (art. 1041º, 3 e 4 C. Civil)!

ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS

Princípio da liberdade contratual

✍ livremente estipulado pelas partes “por escrito” !
(artigo 1077º n.º 1 C. Civil)

Regime supletivo: (artigo 1077º n.º 2 C. Civil)

- ✍ **A renda pode ser actualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes;**
- ✍ **A primeira actualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior;**
- ✍ **O senhorio comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de actualização e a nova renda dele resultante;**
- ✍ **A não actualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.**

cessação do contrato de arrendamento comercial

Princípio da imperatividade - artigo 1080º do C. Civil !

Formas de cessação (Artigo 1079.º C. Civil)

O arrendamento urbano cessa por:

1. acordo das partes / revogação,
2. resolução,
3. caducidade,
4. denúncia
5. ou outras causas previstas na lei.

Efeitos da cessação (Artigo 1081.º C. Civil)

1. obrigação de desocupação imediata do locado e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário.
2. o direito do locador à colocação de “escritos” com antecedência não superior a três meses sobre a obrigação de desocupação do local
3. obrigação do arrendatário mostrar o local a quem o pretender tomar de arrendamento durante esse período

Cessação por acordo das partes ou revogação:

Princípio da liberdade contratual



«As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo a tanto dirigido.»

Artigo 1082.º, 1, Código Civil

e

Princípio da liberdade de Forma (art. 219º do Código Civil)

Excepto:

- ✍ quando não seja imediatamente executado
- ✍ quando contenha cláusulas compensatórias
- ✍ ou outras cláusulas acessórias.

em que a lei exige que seja **celebrado por escrito!**

Resolução

Artigo 1083.º n.º 1 e 2 do Código Civil (NRAU) Fundamento da resolução

«Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte»,

+

«(...) que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento »

? artigo 801º do Código Civil !

Não basta ser “culposo” é necessário que a gravidade de tal incumprimento torne a manutenção relação “inexigível” á outra parte!

Resolução por iniciativa do inquilino:

✍ «a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado.» (artigo 1083º n.4 C. Civ.)

✍ **NÃO É UMA ENUMERAÇÃO TAXATIVA !**

+

(Artigo 1050º do Código Civil)

✍ «Se, por motivo estranho à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo da coisa, ainda que só temporariamente»

✍ «Se na coisa locada existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do locatário ou dos seus familiares.»

+

Por violação culposa do artigo 1031º do Código Civil desde que pela sua gravidade isso torne a manutenção do contrato inexigível para o locatário!

Resolução por iniciativa do senhorio:

(artigo 1083º n.º 2 e 3 do Código Civil)

- ✍ A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- ✍ A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- ✍ O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
- ✍ O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º;
- ✍ A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.
- ✍ a mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.os 3 e 4 do artigo 1084º.

✍ **DEIXOU DE SER UMA ENUMERAÇÃO TAXATIVA !**

+

Por violação culposa do artigo 1038º do Código Civil, ou outras obrigações do inquilino, desde que pela sua gravidade isso torne a manutenção do contrato inexigível para o senhorio!

MODOS DE OPERAR A RESOLUÇÃO

Resolução extrajudicial:



De acordo com o n.º 1 do artigo 1083º do Código Civil: «Qualquer das partes pode resolver o contrato, **nos termos gerais de direito**, com base em incumprimento pela outra parte.»

Que nos termos do n.º 1 do artigo 1084º do Código Civil que nos termos gerais significa através da “**comunicação à outra parte**” do exercício do direito de resolução e respectivos fundamentos!

Resolução judicial:



Nos termos do n.º 2 do artigo 1084º do Código Civil: «A **resolução pelo senhorio** com fundamento numa das causas previstas no n.º 2 do artigo anterior (1083º) é decretada nos **termos da lei de processo**.».



ACÇÃO DECLARATIVA “DE DESPEJO”

RESOLUÇÃO PELO O INQUILINO:

- ✍ a resolução poderá ser sempre extrajudicial independentemente dos fundamentos invocados!

RESOLUÇÃO PELO SENHORIO

- ✍ Apenas é admissível para a resolução extrajudicial motivada por «mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública»
- ✍ Em todas as outras situações deverá recorrer à resolução judicial.

✍ MAS:

✍ art. 1084º, 3 e 4 Código Civil !

e

✍ art. 1048º do Código Civil !

CADUCIDADE DO DIREITO DE RESOLUÇÃO

O Direito de resolução deve ser exercido no prazo de um ano no prazo de **um ano** (artigo 1085º do Código Civil):

- o A contar do conhecimento do facto se se tratar de um facto instantâneo;
- o A contar da cessação do facto, se se tratar de um facto continuado e este cessar em momento posterior ao conhecimento;

A invocação da resolução é cumulável com outras formas de cessação do contrato e com a existência de responsabilidade civil ! (artigo 1086º do Código Civil)

Denúncia

A denúncia consiste no direito potestativo conferido a determinado sujeito de, por verificação de determinado facto ou por exercício de vontade própria, pôr fim a determinada relação jurídica por acto unilateral.

Nos termos do **artigo 1110º n.º 1 do Código Civil** nos arrendamentos “não habitacionais” há liberdade contratual para estipular o regime de denúncia do contrato.

?

No entanto, na falta de estipulação aplica-se o regime de denúncia dos contratos de arrendamento para a habitação (artigo 1110º n.º 1 “in fine” do Código Civil).

A DENÚNCIA EM FUNÇÃO DAS Espécies de arrendamentos quanto à duração do contrato

A) CONTRATOS COM PRAZO CERTO

1) denúncia pelo inquilino (artigo 1098º CCiv)

- o denúncia/oposição à renovação mediante comunicação com antecedência não inferior a 120 dias
- o denúncia imotivada a todo o tempo mediante comunicação com antecedência de 120 dias, após 6 meses de duração efectiva do contrato

2) denúncia pelo senhorio (artigo 1097º do CCiv.)

- o denúncia/oposição à renovação mediante comunicação com antecedência não inferior a 1 ano

A DENÚNCIA EM FUNÇÃO DAS

Espécies de arrendamentos quanto à duração do contrato

A) CONTRATOS DE DURAÇÃO INDETERMINADA

1) denúncia pelo inquilino (artigo 1100º CCiv)

o denúncia imotivada a todo o tempo mediante comunicação com antecedência de 120 dias,

2) denúncia pelo senhorio (artigo 1101º do CCiv.)

o necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1º grau (artigo 1101º a), 1102º, 1103º do C. Civil)

o para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos (artigo 1101º b) e 1103º do C. Civil)

o denúncia imotivada a todo o tempo mediante comunicação com antecedência de 5 anos, confirmada com antecedência máxima de 15 meses e mínima de 1 ano (artigos 1101º c) e 1104º do C. Civ.)

Caducidade

A caducidade de um direito ocorre pela verificação de um qualquer facto a que a lei atribuí esse efeito.

Artigo 1051º, n.º 1 do Código Civil:

- a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei **? artigo 1096º, n.º 1 “ex vi” 1110º n.º 1 ambos do C. Civil !**
- b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram, ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva **= art. 1110º n.º1 do C. Civil (liberdade contratual);**
- c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;
- d) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário; **? artigo 1113º do Código Civil !**
- e) Pela perda da coisa locada;
- f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;
- g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.

REGIME DAS COMUNICAÇÕES

Os termos das comunicações previstas no Novo Regime de Arrendamento Urbano vem consagrado nos artigos 9º a 12º da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o NRAU:

A) FORMA:

REGRA:

- ✍ “escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção” (artigo 9º n.º 1 L 6/06)
- ✍ “escrito assinado pelo declarante” e “ entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura , com nota de recepção” (artigo 9º n.º 1 e 6 L 6/06)

EXCEPÇÃO (Artigo 9º n.º 7 do L 6/06):

- ✍ “a comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 1 do artigo 1084º do Código Civil, é efectuada mediante notificação avulsa, ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega do duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original”

B) LOCAL

REGRA:

- ? As destinadas ao inquilino devem ser remetidas para o local arrendado, salvo estipulação em contrário;
- ? As destinadas ao senhorio devem ser remetidas para local indicado no contrato ou comunicação imediatamente anterior do senhorio e, na sua ausência, para o seu domicílio ou sede;

As comunicações consideram-se recebidas:

- ✍ Se a carta for devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a tiver levantado nos correios;
- ✍ Se o aviso de recepção for assinado por pessoa diferente do destinatário

Esta presunção de recepção não se aplica nos casos das comunicações previstas nos artigos 15º e 34º da Lei 6/2006!

ENTRADA EM VIGOR DO NRAU

Artigo 65º da Lei 6/2006

- 1) Os artigos 63º e 64º entram em vigor no dia seguinte ao da publicação da lei.
- 2) As restantes disposições entram em vigor 120 dias após a sua publicação.

A Lei 6/2006 foi publicada em 27 de Fevereiro, logo o NRAU entrou em vigor em **28 de Junho de 2006** !

CONTRATOS CELEBRADOS EM DATA ANTERIOR

PRINCÍPIO GERAL – aplicação do regime do NRAU aos contratos celebrado antes da sua entrada em vigor, com excepção das situações expressamente previstas nas normas transitórias (artigo 59º n.º1 da Lei 6/2006)

✍ naturalmente que as normas relativas a requisitos de validade formal e substancial dos contratos já celebrados também são inaplicáveis, por aplicação das regras gerais de direito.

NORMAS TRANSITÓRIAS

Os artigos 26º a 58º da Lei 6/2006 contêm normas transitórias, analisemos apenas as mais relevantes para arrendamento comercial:

1) DENÚNCIA IMOTIVADA POR PARTE DO SENHORIO

Os contratos sem duração limitada celebrados antes do NRAU não há direito a denúncia imotivada nos termos do artigo 1101º al. c) do Código Civil, na versão introduzida pela Lei 6/2006.

(artigo 26º n.º 4 c) da Lei 6/2006)

EXCEPTO (artigo 26º n.º 6 da Lei 6/2006)

quando após a entrada em vigor do NRAU:

- a) ocorra trespasse de estabelecimento
- b) ocorra locação de estabelecimento
- c) ocorra transmissão “inter vivos” de posição ou posições sociais da sociedade arrendatária superior a 50% relativamente à situação social existentes à data da entrada em vigor do NRAU.

2) PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA

Nos termos do artigo 26º n.º 3 da Lei 6/2006 os contratos de arrendamento de duração limitada para fins não habitacionais renovam-se automaticamente pelo período de 5 anos, se outro superior não estiver previsto no contrato = revogado 118º n.º 1 do RAU.

Mantém-se o direito de denúncia no termo do prazo.

Passam a vigorar os prazos e forma de denúncia do NRAU!



Neste caso deixa de ser exigido ao senhorio “notificação judicial avulsa, requerida com um ano de antecedência em relação ao termo do prazo de renovação” para poder a denúncia ser feita com recurso à comunicação extrajudicial com antecedência de 1 ano sobre o termo do contrato nos termos do artigo 9º da Lei 6/2006.

3) TRANSMISSÃO POR MORTE

Nos termos do n.º 1 do artigo 58º da Lei 6/2006 estabelece-se a regra que o contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do NRAU **caduca** com morte do arrendatário!

?

Artigo 1113º do Código Civil (na versão da Lei 6/2006)

EXCEPÇÃO (artigo 58º n.º 1 “in fine” da Lei 6/2006)

“salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local”

✍ Sobre este sucessor imputa-se o ónus de comunicar ao senhorio, no prazo de 3 meses sobre o decesso, a vontade de continuar a exploração.

CASO PRÁTICO N.º 1

António arrendou por acordo verbal uma fracção autónoma um prédio urbano, licenciada para serviços e comércio, pertencente a Bernardo, pretendendo nela instalar de um gabinete de contabilidade. Nada foi estabelecido quando ao prazo de duração do contrato.

No acordo verbal foi estabelecido que as rendas seriam pagas com 120 dias de antecedência sobre o mês a que dizem respeito e actualizadas automaticamente anualmente de acordo com a taxa de inflação apurada para o ano anterior pelo INE acrescida de 1%.

Todas as obras de conservação, ordinárias e extraordinárias, ficam a cargo do inquilino.

QUESTÕES:

- a) caracterize o contrato celebrado entre A e B.
- b) aprecie a legalidade do mesmo.
- c) aprecie a legalidade das clausulas acordadas.
- d) quem pode denunciar este contrato?

CASO PRÁTICO N.º 2

A Ana arrendou a Bastos um prédio licenciado para serviços e comércio pretendendo nele instalar uma Fabrica de Panificação.

O contrato foi celebrado por documento particular assinado pelas partes onde consta apenas:

- a) a identificação das partes;
- b) a identificação do locado;
- c) a identificação da Licença de Utilização;
- d) a data de celebração e de inicio do arrendamento;
- e) o montante da renda e termos da sua actualização;
- f) que o mesmo se celebra por prazo indeterminado.

Na data de início do contrato Ana iniciou no locado a realização de obras para a instalação dos fornos necessários à panificação sem para o efeito requerer autorização ao senhorio.

QUESTÕES:

1. Caracterize o contrato.
2. Aprecie a legalidade do mesmo.
3. Aprecie a legalidade das obras realizadas pela Ana.
4. Quem pode denunciar este contrato?

CASO PRÁTICO N.º 3

Em 1 de Novembro de 1996 André arrendou a Bruno um prédio urbano para instalação de um estabelecimento de restauração, por um período de 10 anos.

Este estabelecimento vem sendo explorado pelo André e sua esposa Carla em comum desde Janeiro de 2000.

Em 1 Agosto de 2006 André faleceu, mantendo Carla, sua única herdeira, a exploração do estabelecimento sem nunca ter comunicado ao senhorio o falecimento do marido

QUESTÕES:

1. Caracterize os negócios jurídicos presentes neste caso.
2. Pode o senhorio invocar a caducidade do contrato?
3. Inexistindo caducidade em que termos poderia o senhorio denunciar o contrato?