

ARRENDAMENTO PARA COMÉRCIO. APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO. OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO E DENÚNCIA DO CONTRATO¹.

MARIA OLINDA GARCIA

O acórdão do STJ em análise é uma infeliz peça jurisprudencial. Neste acórdão é feita errada interpretação das regras sobre a aplicação da lei no tempo, bem como errada interpretação das normas sobre extinção do contrato de arrendamento urbano por iniciativa do locador.

O problema central em equação é o de saber como pode ser actualmente extinto, por acto de vontade do locador, um contrato de arrendamento para comércio, celebrado em 1978, no então vigente regime geral do arrendamento urbano (também denominado regime vinculístico).

No acórdão em análise entendeu-se que aquele contrato podia ser extinto por iniciativa do locador, mediante oposição à sua renovação. A nosso ver, tal não é a correcta interpretação da lei.

A principal confusão interpretativa do acórdão encontra-se sintetizada no ponto III do seu sumário. Afirma-se nesse ponto que: *“A alteração substancial mais relevante introduzida pelo NRAU consistiu na eliminação do monopólio da oposição à renovação, por parte do inquilino, em qualquer modalidade de arrendamento, e seja qual for o respectivo tipo de duração, passando, também, o locador a gozar do direito de se opor à renovação ou de denunciar, não fundadamente, o contrato, embora com observância do prazo de pré-aviso, com antecedência legal”*.

Na realidade, identificam-se aqui duas significativas imprecisões.

¹ A presente anotação ficou pronta em Dezembro de 2010, destinando-se a ser publicada no primeiro número da Revista da Faculdade de Direito da Universidade Lusófona do Porto. Por razões estranhas ao conhecimento da autora, tal publicação não se concretizou até ao presente. Decidimos, todavia, manter este escrito inalterado. Foram, entretanto, publicados dois escritos que tratam do Acórdão aqui em anotação. São eles: o artigo do Prof. Manuel Januário da Costa Gomes, “Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento. Considerações gerais”, publicado em O Direito, ano 143, 2011, I, onde aquela decisão é comentada entre as páginas 30 a 32, e a anotação a esse Acórdão pelo Prof. Fernando Gravato Morais, “Arrendamento (vinculístico) para comércio e a questão da oposição à renovação do contrato pelo senhorio”, publicado nos Cadernos de Direito Privado, n.33, Janeiro/Março de 2011, onde a decisão é comentada entre as páginas 58 a 62. Os três escritos têm em comum o facto de coincidirem na crítica àquela decisão do STJ.

Primeira: não foi o NRAU (expressão correntemente usada para identificar a Lei n.6/2006) que eliminou o monopólio da oposição à renovação por parte do inquilino. Os contratos de duração limitada (actualmente designados por contratos com prazo certo), nos quais tanto o arrendatário como o locador se podem opor à sua renovação, foram pela primeira vez introduzidos pela Lei n.46/85 (de 20 de Setembro), no seu art.31º, embora inicialmente limitados aos arrendamentos habitacionais de prédios que nunca tivessem sido objecto de arrendamento. Com a publicação do RAU (DL n.321-B/90, de 15 de Outubro) esta modalidade de arrendamentos passou a ser amplamente admitida no arrendamento habitacional (ou seja, sem qualquer requisito respeitante ao imóvel), constituindo-se, assim, uma alternativa aos arrendamentos vinculísticos. Por força das alterações introduzidas no RAU pelo DL n.257/95 (de 30 de Setembro) os arrendamentos de duração limitada passaram a valer também para os arrendamentos para comércio, indústria, exercício de profissões liberais e demais fins. Desde então, passou a ser possível celebrar contratos de arrendamento urbano para qualquer fim no regime de duração limitada².

Segunda: a oposição à renovação não vale para qualquer “*tipo de duração*” do contrato. Vale apenas para os contratos com termo certo (anteriormente designados contratos de duração limitada), como resulta dos artigos 1097º e 1098º do CC. Não vale para os contratos de duração indeterminada. Para os contratos com este tipo de duração vale a figura da denúncia, prevista nos artigos 1100º a 1104º do CC.

QUANTO À APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO

O contrato de arrendamento que originou o litígio subjacente à decisão em análise teve início em 1 de Julho de 1978, foi celebrado através de escritura pública, pelo prazo de um ano, sucessivamente renovável e destinou-se a servir uma actividade comercial (armazém de papel).

À data em que este contrato foi celebrado, o regime legal do arrendamento urbano encontrava-se previsto, na sua essência, no Código Civil.

Tratando-se de um arrendamento para comércio, o art. 1029º do CC (com a redacção que tinha nessa altura) exigia que tal contrato fosse celebrado por escritura

² Sobre esta evolução histórica pode ver-se: Maria Olinda Garcia; O Arrendamento Plural – Quadro Normativo e Natureza Jurídica, Coimbra Editora, 2009.

pública como condição de validade. Como as partes observaram essa exigência de forma, celebraram, assim, um contrato formalmente válido.

Dado que o contrato em causa foi celebrado pelo prazo de um ano, renovável, e se destinou a servir uma regular actividade comercial, o único regime legal que, a esse tempo, lhe correspondia era, imperativamente, o regime geral do arrendamento urbano, doutrinariamente designado por regime vinculístico. Não existia, a esse tempo, liberdade contratual para que as partes pudessem, naquelas circunstâncias contratuais, convencionar qualquer regime alternativo.

O contrato assim celebrado passou a renovar-se automaticamente todos os anos, caso o arrendatário não o denunciasse (como nessa altura dispunha o art. 1095º do CC).

Ao locador não era conferido o direito de livre denúncia. Este sujeito apenas podia denunciar o contrato nas duas hipóteses excepcionalmente previstas no art. 1096º: a) necessitar do prédio para sua habitação ou para nele construir a sua residência; b) pretender ampliar o prédio ou construir novo edifício com aumento do número de locais arrendáveis³.

Não se verificando nenhuma destas hipóteses, o contrato renovava-se imperativamente por vontade do arrendatário, daí resultando a designação de arrendamento “vinculístico” para o senhorio, por inspiração da doutrina italiana.

Com a entrada em vigor do RAU, em 1990, o regime de denúncia deste contrato manteve-se, na essência, inalterado. O art.68º deste diploma manteve, essencialmente, o que anteriormente constava do art.1095º do CC. O contrato continuava a renovar-se, caso não fosse denunciado pelo arrendatário. A denúncia pelo senhorio só era possível nas hipóteses previstas na lei (art.68º, n.2). Estas hipóteses eram as consagradas no art. 69º, e correspondiam essencialmente ao que anteriormente se previa no art.1096º do CC.

O RAU manteve, assim, o regime vinculístico que já vinha do Código Civil⁴. E manteve esse regime não apenas para os arrendamentos antigos que ainda perduravam à data da sua entrada em vigor, mas também como regime geral para os novos arrendamentos, em alternativa aos arrendamentos de duração limitada (inicialmente

³ Sobre este regime, vd. Pereira Coelho; Arrendamento – Lições ao curso do 5º ano de Ciências Jurídicas no ano lectivo de 1986-1987, pág.244 e seguintes.

⁴ Vd. Pires de Lima/Antunes Varela; Código Civil Anotado, Volume II, 4ª ed., pág.618 e seguintes.

admitidos para os arrendamentos habitacionais e depois do DL n.257/95 também para os demais fins).

O contrato de arrendamento a que respeita o caso concreto, apesar de ter sido celebrado na vigência do CC, passou a ser disciplinado pelo RAU na data da entrada em vigor deste diploma, por força do disposto no art. 12º, n.2, 2ª parte do CC. Efectivamente, naquilo em que o RAU dispôs directamente sobre o conteúdo dos contratos (direitos e deveres dos sujeitos), passou a ter aplicação imediata às relações já constituídas, dado que nenhuma ressalva foi feita em contrário.

Causa grande estranheza uma passagem do texto do Acórdão em análise onde se afirma que o art. 6º do RAU estatuiu que esse diploma “... *não é aplicável aos contratos celebrados antes da sua entrada em vigor*”. Na realidade, tal expressão não constava do teor do art.6º do RAU⁵, e também não se encontrava no RAU qualquer outra norma que ressaltasse a sua aplicação aos contratos celebrados anteriormente.

A nosso ver, radica nesse lapso (acerca do teor literal do art. 6º do RAU) a errada interpretação que, conseqüentemente, se faz da aplicação da lei no tempo, pois parte-se daí para aplicar ao caso concreto o disposto no n.3 do art. 59º da Lei n.6/2006 e entender que as normas vigentes à data da celebração do contrato continuariam em vigor até à extinção desse contrato.

Trata-se de uma interpretação absolutamente insustentável porque é contrariada pelo disposto no art.12º, n.2, 2ª parte do CC, por força do qual o RAU passou a aplicar-se aos arrendamentos vinculísticos já existentes à data da sua entrada em vigor.

Com a entrada em vigor da Lei n.6/2006, o regime dos arrendamentos não habitacionais celebrados antes do DL n. 257/95 (ou seja, antes de ter sido introduzido o regime de duração limitada como opção para estes arrendamentos) passou a conter significativas normas de natureza transitória, previstas no art. 27º e seguintes. Assim, da interpretação conjugada destes artigos com o art. 59º, conclui-se que a tais contratos se aplicam, para além daquelas normas específicas, também as demais normas do novo regime que por elas não sejam afastadas.

⁵ Era o seguinte o teor do art. 6º do RAU (Aplicação subsidiária): 1. Aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais e aos arrendamentos e subarrendamentos referidos nas alíneas a) a e) do n.2 do artigo anterior aplica-se o regime geral da locação civil, bem como o disposto nos artigos 2º a 4º, 19º a 21º, 44º a 46º, 74º a 76º e 83º a 85º, 88º e 89º do presente diploma, com as devidas adaptações. 2. Aos arrendamentos referidos na alínea f) do n.2 do artigo anterior aplica-se, também, o regime geral da locação civil, bem como o do arrendamento urbano, na medida em que a sua índole for compatível com o regime destes arrendamentos.

Entre tais normas específicas encontra-se o art. 28º que manda aplicar a estes arrendamentos o disposto no art. 26º.

Assume, aqui, particular importância o previsto no n.4 do art.26º, pois aí se estabelece a correspondência entre modalidades temporais relativamente aos antigos contratos de regime geral, ou seja, os denominados arrendamentos vinculísticos.

Nos termos desta norma, os antigos “contratos *sem duração limitada*” passam a reger-se pelas normas aplicáveis aos arrendamentos de duração indeterminada.

Embora a designação legal “contratos sem duração limitada” não seja tecnicamente uma expressão muito rigorosa⁶, ela respeita necessariamente aos arrendamentos vinculísticos, já que aos anteriores “contratos de duração limitada” passou a corresponder a modalidade de “contratos com prazo certo”. Por contraposição a esta modalidade, o legislador designou os arrendamentos vinculísticos como “contratos sem duração limitada” e fez-lhes corresponder, no actual regime, a modalidade dos “contratos de duração indeterminada” (prevista no art. 1099º e segs e aplicável aos arrendamentos para fins não habitacionais por força do art. 1110º, n.1).

Este percurso permite concluir que o concreto contrato celebrado em 1978 (para comércio e pelo prazo de um ano renovável) é tratado, no actual quadro normativo, como um arrendamento para fins não habitacionais, na modalidade temporal de contrato de duração indeterminada.

É, assim, no âmbito da disciplina legal concretamente aplicável que se terá de encontrar resposta para a questão de saber como pode o senhorio extinguir este contrato por acto de vontade unilateral.

QUANTO AO MODO DE EXTINÇÃO DO CONTRATO POR INICIATIVA DO LOCADOR

No Acórdão em apreço entendeu-se que o senhorio se poderia opor à renovação do contrato de arrendamento em causa.

A nosso ver, tal solução não é legalmente admissível. Na realidade, como se deixou já demonstrado, com a entrada em vigor da Lei n.6/2006, aquele contrato passou a estar submetido ao regime dos contratos de duração indeterminada, pelo que o modo

⁶ Teria sido preferível usar a expressão “contratos de regime geral”.

de extinção que lhe corresponde é a denúncia e não a oposição à renovação. As regras sobre o exercício do direito de denúncia nos contratos de duração indeterminada (art.1099º a 1104º) encontram-se entre as “disposições especiais do arrendamento para habitação”, mas tais regras são igualmente aplicáveis aos arrendamentos para fins não habitacionais, por força da remissão do art. 1110º.

Nos arrendamentos para fins não habitacionais as partes gozam de liberdade para alterarem essas regras. Todavia, quando não disponham em sentido diferente (como não dispuseram as partes no caso concreto) são plenamente aplicáveis as normas previstas no art. 1099º e seguintes.

No caso concreto (e não existindo qualquer fundamento para a resolução do contrato) o único meio que o locador pode usar para extinguir o contrato por acto de vontade unilateral é a denúncia, prevista no art. 1101º e seguintes. Aí se prevêem duas hipóteses de denúncia fundamentada – alíneas a) e b) – e uma hipótese de denúncia livre (com pré-aviso de 5 anos) – alínea c).

Todavia, esta última hipótese de denúncia não teria aplicação ao caso concreto, já que, por se tratar de um arrendamento antigo, é afastada pela disposição específica do art. 26º, n.4, al.c) da Lei n.6/2006.

Encontrando-se, assim, excluída a hipótese de denúncia livre, no caso concreto o senhorio apenas poderia denunciar o arrendamento caso se verificasse alguma das hipóteses previstas nas alíneas a) e b) do art.1101º (necessidade do imóvel para habitação; demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos).

EM CONCLUSÃO

No Acórdão em análise decidiu-se contra a lei, já que se admitiu a extinção de um contrato de arrendamento em circunstâncias em que a lei expressamente não o admite.

Por se tratar de um arrendamento celebrado em 1978, ao abrigo do denominado regime vinculístico, o regime que lhe passou a corresponder, depois da entrada em vigor da Lei n.6/2006, foi o dos contratos de duração indeterminada. Nestes termos, admitir que o senhorio possa usar a figura da oposição à renovação para extinguir este contrato, como se admitiu no Acórdão em causa, é absolutamente destituído de fundamento legal, já que essa figura apenas vale para os contratos com prazo certo.

Mesmo a figura da denúncia, que seria o meio adequado para o senhorio extinguir um contrato de duração indeterminada, sofre restrições no caso concreto, estando aí excluída a denúncia livre, por força da disposição especial do art.26º, n.4, al.c) da Lei n.6/2006.