

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1957, de 25 de novembro 2022

Legal &
Imobiliário

MARIA DOS ANJOS GUERRA
marianjosguerra-3012p@adv.ao.pt



ARRENDAMENTO HABITACIONAL

CONTRATO CELEBRADO EM 2013 PELO PRAZO CERTO DE 10 ANOS OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO PELO SENHORIO

«Em Abril de 2013 arrendei, “pelo prazo de 10 anos, renovável por períodos de cinco anos”, o apartamento onde tenho morado.

O arrendamento foi feito “com prazo certo” e ficou escrito no contrato que, se eu ou o Senhorio não quiséssemos que o contrato se renovasse no fim do prazo, deveríamos informar o outro com um mínimo de 120 dias de antecedência.

Este mês, recebi uma carta do senhorio que me comunicou que, no próximo ano, não pretende renovar o contrato, mas alguém me disse que o senhorio deveria ter enviado a carta com um ano de antecedência. Será um ano ou os 120 dias indicados no contrato de arrendamento?»

Na verdade, para a oposição à renovação de um contrato de arrendamento celebrado pelo prazo certo de 10 anos, que agora seja comunicada, a antecedência mínima a respeitar actualmente deverá ser de 240 dias e não os 120 dias que o contrato menciona ou o ano que o Leitor refere.

Isto porque, de acordo com o

imperativamente determinado na legislação em vigor, se o prazo de duração inicial do contrato ou a sua renovação for igual ou superior a seis anos, a oposição à renovação automática do contrato deverá ser enviada ao inquilino com a antecedência mínima de 240 dias.

Ainda que, quando o arrendamento

certo, como é o caso do contrato que ora se analisa, se renova automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior.

Pelo exposto, a oposição à renovação do contrato enviada não deverá produzir efeitos e, nos termos legais aplicáveis o contrato renovar-se-á pelo prazo de três

arrendado caso necessite dele para sua habitação, ou para habitação dos seus descendentes em 1.º grau, mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual deve constar, de forma expressa, sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.

Acontece que, para além de a denúncia para habitação depender do pagamento de montante equivalente a um ano de renda, para que o senhorio possa denunciar o contrato é também exigível que ele próprio ou o descendente não tenham, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e suas limítrofes, ou na respetiva localidade, quanto ao resto do país, casa própria ou arrendada que satisfaça as suas necessidades de habitação e que seja proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio, há mais de dois anos, ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão.

Se o prazo do contrato ou a sua renovação for igual ou superior a seis anos, a oposição à renovação automática do contrato deverá ser enviada ao inquilino com a antecedência mínima de 240 dias

foi formalizado, fosse expectável que, efetivamente, o senhorio pudesse opor-se à renovação de um contrato celebrado pelo prazo certo de 10 anos, em 2019 entraram em vigor alterações legislativas que passaram a determinar que, salvo estipulação em contrário, o arrendamento celebrado com prazo

anos, pelo que, após o termo do prazo de 10 anos em curso, o Leitor ainda poderá permanecer no locado durante mais três anos.

De notar, contudo, que as alterações legislativas supra referidas também vieram permitir que o senhorio, entretanto, possa obter a devolução do

Legal
Imobiliário
GABINETE DE ADVOGADOS

Prevenção e Mediação de Conflitos

Boas festas sem conflitos

Silke Buss
Mediadora de Conflitos,
Especialista
em Comunicação



No Natal, tudo tem de ser perfeito: as refeições festivas, a decoração, as prendas e toda a família bem-disposta e em plena harmonia. Foi assim que aprendemos a tradição. Precisamente este ideal, que tem pouco a ver com a realidade, causa stress e tensão, aumenta a emoção e provoca conflitos. As expectativas são tão altas que só podem ser desapontadas.

O que fazer? Podemos preparar-nos mentalmente para evitar os conflitos que dependem de nós. Temos sempre a opção de entrar num conflito ou não. Para isso, é preciso saber como se desenvolve um conflito e ter estes mecanismos bem presentes em situações críticas. De forma simplificada, podemos dizer que um conflito surge quando alguém, durante uma conversa, sente o seu ego ferido ou ameaçado. A reação instintiva é querer equilibrar “essa injustiça sentida”. É aqui mesmo que está o momento de liberdade, precisamente entre a emoção e a reação. É o tal momento decisivo para iniciar

um conflito ou para impedir que ele aconteça. Com o conhecimento de que a nossa sensação é a consequência da nossa interpretação, temos o poder sobre o automatismo e a liberdade de escolher uma reação diferente. Interpretei uma afirmação como ofensa.

“Se houver situações desagradáveis nas Festas, como ofensas ou acusações diretas ou subtis, não é saudável nem para a relação nem para a nossa saúde engolir sapos”

Será que interpretei bem, a intenção foi mesmo ofender-me? Quais as outras interpretações possíveis? Conscientes do momento, podemos aproveitá-lo para, mentalmente, relaxar, relativizar ou distanciar-nos. E se chegarmos à conclusão que a afirmação foi mesmo ofensiva, podemos ter bom senso e adiar o debate para outra altura, já que

é Natal e que estamos num grupo e a dinâmica de grupo é algo incontável com potencial explosivo.

Há várias técnicas de comunicação que nos ajudam em situações críticas. Podemos repetir a frase que nos irritou de forma lenta e expressiva. Por exemplo:

“Eu ... estou ... sempre ... a exagerar ... com os doces.” Pausa. Ao ouvir a sua afirmação absoluta, muitas pessoas querem relativizá-la. “Não, sempre, mas muitas vezes, algumas vezes...” e a afirmação perde o seu poder explosivo e o valor emocional para nós. Outra técnica é fazer perguntas. Em vez de interpretar, podemos perguntar, por

exemplo, “O que queres dizer com isso?” Podemos utilizar as perguntas como zoom e ampliar o foco ou reduzi-lo e levar o debate aos detalhes. Outra opção é mudar de assunto com uma pergunta positiva e bem colocada.

No entanto, se houver situações desagradáveis nas Festas, como ofensas ou acusações diretas ou subtis, não é saudável nem para a relação nem para a nossa saúde engolir sapos. Procure uma conversa esclarecedora num momento próximo. Noutro caso, pode ser o germe a partir do qual se desenvolve um verdadeiro conflito que só pode ser resolvido com a ajuda de profissionais numa mediação de conflitos.

Boas Festas!

Silke Buss
938223762
sbuss@buss.pt
www.mediacao.buss.pt
BUSS Comunicação