

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1969, de 24 de fevereiro 2023

Legal &
Imobiliário

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



ARRENDAMENTO URBANO

ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

OPOSIÇÃO À 1.ª RENOVAÇÃO DO CONTRATO

Em 2013 arrendei o rés-do-chão onde tenho o meu estabelecimento.

De acordo com o que o contrato refere, a sua duração é de “10 anos com renovações automáticas por períodos sucessivos de cinco anos enquanto não houver oposição à renovação”.

Entretanto, quando o prédio ia ser vendido a um investidor, a Câmara comprou-o e foi a ela que agora me enviou uma carta registada que diz que o contrato não se renova quando terminar o prazo de 10 anos em curso.

Será que terei mesmo que entregar o local no fim do prazo?

pela Câmara não poderá produzir qualquer efeito jurídico.

Isto porque, muito embora em 2013, o regime jurídico do arrendamento já concedesse aos contraentes liberdade para estabelecer as regras relativas à duração,

pelas partes determinando que “salvo convenção em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, ou de cinco anos se esta for inferior” apenas

Atendendo ao supra transcrito teor da lei em vigor constata-se, pois que, dado que o contrato de arrendamento em análise, longe de estipular que o mesmo não seria susceptível de renovação, até prevê em que condições esta ocorrerá automaticamente, o arrendamento em questão, que foi celebrado em 2013, pelo prazo certo de 10 anos, renovar-se-á, no seu termo, pelo prazo de cinco anos, pois para além de ser este o prazo contratualmente previsto para o efeito, é este o prazo mínimo imposto na lei para a renovação contratual obrigatória. Por tudo o exposto, a comunicação ora recebida não pode produzir qualquer efeito jurídico, pelo que o leitor não terá que entregar o locado na data aí indicada.

Oo contrato de arrendamento em questão foi celebrado, em 2013, pelo prazo de 10 anos, renovável, tudo indica que a comunicação enviada pela Câmara não poderá produzir qualquer efeito jurídico.

Se, efetivamente, o contrato de arrendamento em questão foi celebrado, em 2013, pelo prazo de 10 anos, renovável, como o leitor afirma, tudo indica que a comunicação enviada

à denuncia e à oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, em 2019 entrou em vigor legislação que veio limitar o convencionado

excluindo desta regra os arrendamentos celebrados para fins especiais transitórios, o que, por certo, não foi o caso do contrato em questão.

Legal
Imobiliário
GABINETE DE ADVOGADOS

Prevenção e Mediação de Conflitos

Herança do empresário Dussmann: mãe vence guerra jurídica contra filha

Silke Buss
Mediadora de Conflitos,
Especialista
em Comunicação



Há 17 meses escrevi, nesta rubrica, sobre o impressionante litígio pela herança de 500 milhões de euros do empresário alemão Peter Dussmann – impressionante não pelo alto montante, mas pela particularidade de se enfrentarem em tribunal uma mãe e a sua única filha. É um caso triste que evidencia toda a tragédia de uma comunicação falhada ao longo do tempo, que destruiu, pouco a pouco, a confiança entre mãe e filha e levou a um afastamento já muito antes do início do processo em 2015. Nesse ano, as duas mulheres iniciaram uma complexa batalha jurídica, com advogados de topo, agências de comunicação de renome e centenas de páginas de documentos. No dia 1 de fevereiro houve sentença. O tribunal decidiu a favor da mãe que agora herda 75 por cento, enquanto a filha fica com a quota legítima. Pergunto-me: O que vale o dinheiro e o poder na empresa quando o preço é a perda da própria filha? Parece-me que a mãe definiu como próximo objetivo fazer as pazes com a filha. Será que uma mediação pode ajudar?

Antes, recordo o caso: Peter Dussmann teve, no início dos anos 60, a ideia genial de disponibilizar um serviço de limpeza para homens que, devido ao

trabalho, viviam longe da família. Desta ideia fez um negócio e do negócio criou um império. Quando faleceu em 2014, deixou um conglomerado multinacional com um volume de negócios superior a 2 mil milhões de euros e mais de 60 mil colaboradores e colaboradoras. Pouco depois rebentou a feroz guerra jurídica

e a filha Angela que estava a caminho. A nova versão que o doente veio a assinar em presença de um notário e de um médico e que, agora, o tribunal declarou como válida determina, contudo, 75 por cento para Catherine e a quota legítima de 25 para Angela. E mais: O novo testamento afasta a filha

Catherine Dussmann exprime a sua satisfação com a sentença e diz que espera agora «que eu e a minha filha Angela possamos esquecer tudo isto e escrever um novo capítulo nas nossas vidas». O desejo parece surreal perante a longa e feroz guerra jurídica. Um advogado comparou o afastamento entre mãe e filha a um oceano sobre o qual já não se podia construir uma ponte. Não concordo. Se a filha partilhar o desejo da mãe vão encontrar caminho. Numa mediação poderiam focar-se no futuro comum. Poderiam trabalhar na relação e construir, pouco a pouco, essa ponte. A grande vantagem da mediação é que, muito antes do diálogo, promove a escuta (o/a mediador/a fala e trabalha com uma das partes enquanto a outra assiste) e, desta forma, a compreensão mútua. Espero que as duas mulheres se reencontrem numa mediação. Não vamos ficar a saber, uma vez que a mediação é confidencial.

“Se a filha partilhar o desejo da mãe vão encontrar caminho. Numa mediação poderiam focar-se no futuro comum”

entre a viúva Catherine e a única filha do casal, Angela, pela herança. No centro estava a questão da validade do segundo testamento: Estaria Peter Dussmann, permanentemente hospitalizado e muito limitado – quase sem fala – devido a vários AVC, mentalmente capaz de alterar o seu testamento em 2010? A viúva Catherine alegou que, num momento lúcido, o marido tinha apontado para ela e dito “tudo, tudo”. Depois de ter confirmado a vontade do marido, mandou alterar o testamento de 1981 em que o empresário tinha definido partes iguais para Catherine

completamente da empresa. Vejo este afastamento como principal motivação da mãe para processar a filha, já que o casal Dussmann ficou chocado com o marido que a filha escolheu. Foi em 2006 que casou com um esotérico 17 anos mais velho. Como consequência, Peter Dussmann criou uma fundação para que, após a sua morte, o casal não tivesse influência direta na empresa. Neste sentido, o processo da mãe pode ser interpretado como responsabilidade social por uma empresa que dá emprego a 60 mil pessoas.

Num comunicado à imprensa,

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