

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1991, de 28 de julho 2023

Legal &
Imobiliário

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



ARRENDAMENTO URBANO

ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS CONTRATO SEM PRAZO CERTO OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO?

“Em novembro de 2011 arrendei dois pisos de um edifício “pelo prazo de cinco anos” renovável por iguais períodos, enquanto não fosse “denunciado por qualquer das partes, dentro do prazo legal”. Embora o contrato nada diga sobre o seu fim, informo que o arrendamento se destinou a fins não habitacionais.

Acontece que acabei de receber uma “notificação judicial avulsa”, na qual o senhorio se opõe à renovação do contrato que ocorreria em 2026, o que não me afeta só a mim, mas a todas as outras pessoas que usam o local arrendado.

Será que terei que entregar o local arrendado em 2026?»

Pelo que o leitor refere, se o contrato não diz expressamente que se trata de “contrato com prazo certo”, efetivamente, a oposição à renovação do contrato ora notificada não poderá produzir efeitos na data aí indicada.

Isto porque, muito embora em 2011, o regime jurídico do arrendamento já concedesse aos contraentes liberdade para estabelecer as regras relativas à duração, à denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins

não habitacionais, dado que o prazo contratual convencionado foi de cinco anos, se, como o leitor refere, o contrato não estipulou se o mesmo era celebrado com prazo certo ou por duração indeterminada, de acordo com as normas do arrendamento habitacional para o qual remetem

regime de oposição à renovação mas sim o da denúncia, que o próprio contrato refere e é o termo adequado para pôr termo aos arrendamentos de duração indeterminada, de acordo com o qual é possível denunciar o contrato «Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não

Acresce que ainda que se entenda dever aplicar-se diretamente o que a lei dispõe no que especificamente prevê o arrendamento não habitacional por, ainda que tal não esteja expresso no contrato, ser este o fim do arrendamento, ainda assim, de acordo com a redação da lei que em 2011 vigorava, «na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo pelo período de dez anos...», pelo que, tendo ocorrido a primeira renovação em 2021, só poderia também ser denunciado para 2031, data da 3.ª renovação do contrato.

Por tudo o exposto, quer se considere que o contrato foi celebrado com duração indeterminada, quer se considere que foi celebrado com prazo certo, a notificação judicial avulsa ora recebida não pode produzir qualquer efeito jurídico, pelo que tudo indica que o leitor não terá que entregar o locado na data aí indicada.

Quer se considere que o contrato foi celebrado com duração indeterminada, quer se considere que foi celebrado com prazo certo, a notificação judicial avulsa ora recebida não pode produzir qualquer efeito jurídico

as normas aplicáveis relativas ao arrendamento não habitacional, com a redação que vigorava em 2011, altura em que a lei determinava que, no silêncio das partes, deveria considerar-se o contrato como tendo sido celebrado por duração indeterminada, ao contrato que se renovou em 2021 não se aplica o

inferior a cinco anos sobre a data em que se pretenda a cessação.».

Pelo exposto e ainda que pudesse convolar-se a oposição à renovação do contrato, ora notificada, em denúncia, esta não poderia operar em 2026, por não respeitar a referida antecedência mínima de cinco anos legalmente estipulada para o efeito.

Legal
Imobiliário
GABINETE DE ADVOGADOS

Prevenção e Mediação de Conflitos

Heinrich Stromer e a boa gestão de conflitos para uma vida saudável

Silke Buss
Mediadora de Conflitos,
Especialista
em Comunicação



Continua a fascinar-me quantas pessoas não veem – ou não querem ver? – a relação entre stress negativo e doenças. Conseguem identificar cadeias lógicas no trabalho, causas e efeitos, mas na gestão do próprio bem-estar parecem estar cegas. O que é que isso tem a ver com a prevenção e mediação de conflitos? Tudo, já lá vamos.

Em outubro passado, tive um momento único em Leipzig ao encontrar uma citação de Heinrich Stromer, um médico que identificou precisamente esta ligação há 500 anos. Estava a visitar a cidade alemã com o meu filho para ele ver se gostaria de se inscrever na Universidade de Leipzig. Pelo espírito tradicionalmente muito progressista, inovador e político da cidade, com uma profunda cultura de debate e diálogo, adorei a pré-seleção do meu filho. Foi em Leipzig que o povo alemão da antiga RDA começou a erguer-se contra o regime nas corajosas

“manifestações de segunda-feira”. Foi também nesta cidade saxónica que em 1865 começou a luta das mulheres alemãs pela igualdade. E foi na Universidade de Leipzig que Johann Wolfgang von Goethe estudou Direito e frequentou a Auerbachs Keller, a espaçosa adega abobadada aberta em 1525 por Heinrich Stromer. Para mim, como grande fã de Goethe e, sobretudo, do seu Fausto com uma cena a decorrer na Auerbachs Keller, o jantar neste local histórico foi o auge da viagem. Na entrada encontrei informações e citações deste fascinante médico, reitor e professor da Universidade de Leipzig de espírito visionário. Consta dos livros que em 1525 serviu, pela primeira vez – que escândalo! – vinho aos estudantes. Heinrich Stromer apoiou Martinho Lutero na grande disputa de Leipzig em 1519, um debate público sobre as suas 95 teses e continuou em diálogo com o reformador, bem como com diversos humanistas.

Entre as informações, encontrei a sua sábia citação: “Sou médico há mais de quarenta anos e a minha experiência mostra-me que há mais pessoas a morrer de tristeza e de mágoa do que por violência.” Ora, o que causa a tristeza e a mágoa? Conflitos não resolvidos, por exemplo, tanto os internos como os relacionais. Causam ansiedade, stress, insónias e provocam doenças. Virando a medalha para o lado positivo, podemos tirar proveito disso e constatar que temos imensa influência no nosso bem-estar, o que é ótimo. Podemos ver o copo meio-cheio em vez de meio-vazio, alimentar-nos bem, dormir o suficiente, conviver com pessoas positivas e lidar bem com os conflitos. Isto significa, a nível pessoal, sermos sinceros e sinceras connosco e resolvermos os dilemas de forma ativa, em diálogo connosco, a elaborar um SWOT para, a seguir, tomar uma decisão e, assim, restabelecer a

harmonia interna. Quanto aos conflitos com outras pessoas, muitos podem evitar-se através de uma comunicação proativa e positiva, que se aprende – nunca é tarde. Como a nossa influência positiva tem limites e engolir sapos não é saudável, vamos ter de resolver os conflitos à medida que se desenvolvem. Para os ligeiros, o diálogo franco com orientação para a solução é sempre uma boa receita. E os conflitos persistentes, profundos? Aqueles que entristecem mesmo? Recomendando resolver estes através de uma mediação de conflitos, quanto antes melhor. Porquê colocar a saúde em risco?

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