

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 2017, de 23 de fevereiro 2024

Legal &
Imobiliário

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



ARRENDAMENTO HABITACIONAL TIPOS DE CONTRATOS E PRAZOS DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

«Tenho um apartamento para arrendar mas, atendendo à política do atual governo relativa ao arrendamento, não pretendo arrendar por prazo muito longo até ver como evolui a situação política no país.

Pelo exposto e não obstante depois até possa renovar o contrato, gostaria de saber qual é o prazo mínimo que deverei respeitar se decidir arrendar.»

O contrato de arrendamento urbano para habitação pode ser celebrado com prazo certo ou com duração indeterminada, podendo, ainda, convencionar-se que, após a primeira renovação, um contrato com prazo certo passe a ter duração indeterminada.

Caso o leitor opte por celebrar um contrato com prazo certo o mesmo deve constar de cláusula inserida no contrato que, de acordo com o disposto na lei, não poderá ser inferior a um ano nem superior a 30 anos.

Os contratos de arrendamento celebrados com prazo certo, salvo estipulação em contrário, renovam-se, automaticamente, no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, ou de três anos se esta for inferior, mas o leitor poderá opor-se à sua renovação com uma antecedência mínima de

120 dias relativamente ao termo do contrato.

Neste tipo de contratos, a oposição à primeira renovação contratual por parte do senhorio, apenas produzirá efeitos depois de decorridos três anos da celebração do mesmo, pelo que o contrato se manterá em vigor até essa data.

De referir que, ainda no âmbito dos contratos com prazo certo, o leitor poderá

com prazo certo não se aplique aos contratos celebrados para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios (profissionais, de educação e formação ou turísticos), que aí deverão ficar expressos, o certo é que de acordo com recente alteração legislativa, por cada ano civil, e relativamente a cada fracção ou prédio, apenas pode ser celebrado um contrato para fins especiais

indeterminada, embora não tenha a limitação de prazos aplicável aos celebrados com prazo certo, só poderá denunciar o contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima de cinco anos relativamente à data em que pretenda a cessação que, sob pena de ineficácia, deverá ser confirmada por nova comunicação com antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação.

Por todo o exposto, se conclui que, se o leitor pretender manter a disponibilidade do apartamento, poderá celebrar um contrato de arrendamento com prazo certo para habitação, aí estipulando o prazo mínimo de um ano e inserindo no contrato cláusula expressa de não renovação do mesmo, ou, para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios (profissionais, de educação e formação ou turísticos), podendo o contrato ser celebrado por prazo inferior a um ano caso se trate de habitação não permanente ou para fins especiais provisórios que visem objetivos profissionais, de educação e formação, nele exarados.

Não poderá ser inferior a um ano nem superior a 30 anos. Oposição à primeira renovação contratual por parte do senhorio, apenas produzirá efeitos depois de decorridos três anos da celebração do mesmo, por cada ano civil, e relativamente a cada fracção ou prédio, apenas pode ser celebrado um contrato para fins especiais transitórios por motivos turísticos.

celebrar contrato de arrendamento para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, nele expressos, que só se renovarão se contiverem cláusula expressa nesse sentido.

Muito embora o limite mínimo de um ano, previsto para os contratos

transitórios por motivos turísticos, o que, na prática, limita a possibilidade de arrendar para os referidos fins, por prazo inferior a um ano, apenas se o imóvel se destinar a habitação não permanente, ou a um fim profissional, de educação ou de formação.

Caso o leitor opte por celebrar um arrendamento com duração

Legal
Imobiliário
GABINETE DE ADVOGADOS

PREVENÇÃO E MEDIAÇÃO DE CONFLITOS

Batalha de gerações: o magnata que perde os dois filhos

Silke Buss
Mediadora de Conflitos,
Especialista
em Comunicação



Mas que raio, quem está por detrás disto? De repente, surgiram artigos anónimos no blogue do jornalista alemão Stefan Niggemeier. Eram comentários depreciativos relacionados com os meios de comunicação e o rumo do império empresarial herdado, desenvolvido e gerido por Alfred Neven DuMont. A investigação conseguiu identificar o servidor de envio dos artigos: era o da própria sede e, pouco depois, tudo apontou para que o próprio filho Konstantin, de 41 anos, fosse o autor. O magnata do grupo, na altura com 83 anos, ficou furioso. Durante meses, o caso fez manchetes. A batalha entre gerações foi travada em público: o filho foi imediatamente suspenso das suas funções na direção. Como reação, reclamou a liderança da empresa, mas o pai expulsou-o e ele exigiu o pagamento das suas quotas. Segui toda

esta competição feroz, desde o início, a procura do autor anónimo em 2010/2011, até ao fim, a morte de Alfred Neven DuMont em 2015, e fiquei mesmo triste.

Em geral, conflitos entre gerações em empresas familiares afetam-me. Identifico-me com a nova geração que quer inovar e que consegue lançar um olhar crítico sobre o negócio, graças à sua relação menos emocional. Conheço a frustração, a sensação de estar de mãos atadas quando o pai não confia nas nossas competências comerciais e sinto imensa satisfação por ter conseguido ultrapassar as fortes divergências com o meu pai em jovem adulta. O que ajudou foi o facto de não ter entrado na empresa dele.

O caso entristeceu-me particularmente porque conheci o Konstantin Neven DuMont em 1989. Durante as mesmas semanas, fizemos um estágio numa pequena redação local do Kölner Stadt-

Anzeiger, o diário de Colónia, um dos jornais do pai. Tínhamos a mesma idade, conversámos bastante e dei uns jeitinhos nos artigos do Konstantin a pedido do redator-chefe, já que, apesar de pouco empenho, era filho do *big boss* e os artigos teriam de ser publicados. O Konstantin não teve grande interesse no jornalismo. Segundo ele, só estava a fazer o estágio, ideia do pai, para depois na tropa, na altura ainda obrigatória para rapazes, poder prestar o serviço militar base no gabinete de imprensa que seria muito mais agradável do que fazer exercícios no terreno. Ao conhecer a situação do Konstantin, apercebi-me do meu privilégio de poder escolher livremente o curso, a universidade e a profissão.

A questão de sucessão é uma das principais causas de conflitos nas famílias empresárias. Os confrontos entre gerações parecem programados: as personalidades fortes vão chocar e

lutar pelo poder, pelo reconhecimento e pela liderança. Aliás, Alfred, o pai do Konstantin, também teve um forte conflito com o próprio pai. Como então prevenir? Pedir ajuda externa a especialistas em comunicação e mediação muito cedo, bem antes da integração da próxima geração na empresa. Quando sabemos destes confrontos, muitas vezes é tarde. O irmão do Konstantin, filho mais velho de Alfred, optou por uma vida fora da empresa, foi fotógrafo e pintor. Em 1995, aos 28 anos, morreu toxicodependente. Há suspeita de suicídio.

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