

DOSSIER IMOBILIÁRIO COMERCIAL

TAKE-UP DE ESCRITÓRIOS SOBE 40%

Dados do LPI e PPI mostram aumento da absorção no primeiro quadrimestre face ao mesmo período do ano anterior.

ÚLTIMOS DADOS CI

18% DE OCUPAÇÃO EM ABRIL

Alojamento local em Lisboa e Porto
com níveis de ocupação mínimos.

COVID E ARRENDAMENTO:

alteração de todas as
circunstâncias?

ABREU ADVOGADOS

EXPECTATIVAS PÓS-COVID

consultoras internacionais
PAINEL DE CEOs



COVID-19 E ARRENDAMENTO – A ALTERAÇÃO DE TODAS AS CIRCUNSTÂNCIAS?

José Carlos Vasconcelos, advogado · jose.c.vasconcelos@abreuadvogados.com

Tatiana de Sousa Pereira, advogada · tatiana.pereira@abreuadvogados.com

É sabido que a situação excepcional que se começou a viver a partir da segunda semana de Março de 2020, em particular a partir do dia 11, com a declaração de pandemia, pela Organização Mundial de Saúde, e com a proliferação dos casos registados de contágio de COVID-19, teve um impacto devastador na economia, incluindo no setor imobiliário. Neste artigo, pretendemos abordar, muito sumariamente, uma dessas vertentes, com enfoque jurídico no arrendamento comercial e nos contratos de utilização de loja em centro comercial.

Num espaço de poucos dias, fruto da prevenção e das medidas que vieram a ser adotadas para travar a propagação do vírus, toda esta atividade foi profundamente afetada, dando origem a diversas e legítimas preocupações crescentes para as quais, aparentemente, a lei e os contratos não previam uma solução direta, objetiva ou tida como justa: o encerramento de uma loja por medida de precaução do comerciante implica risco de incumprimento contratual? Esse comerciante pode deixar de pagar a renda ou reduzir o seu montante? A solução é diferente se o encerramento for determinado por uma autoridade pública? Pode o não pagamento da renda devido ao encerramento da atividade levar ao despejo? Pode uma entidade que explora um imóvel de alojamento local deixar de pagar a respetiva remuneração ao proprietário pelo facto de ter tido todas as reservas canceladas para os meses seguintes? Pode um lojista num centro comercial reduzir a renda ou resolver o contrato pelo facto de diversas lojas vizinhas estarem encerradas e ter diminuído drasticamente o tráfego de visitantes do centro? Pode o titular de um escritório que presta serviços deixar de pagar renda pelo facto de os seus

colaboradores estarem todos em teletrabalho, sem usarem o escritório? É necessário ter uma decisão judicial para ver reconhecer algum destes eventuais direitos?

Estes exemplos foram-se multiplicando. E se em várias situações a autorregulação das partes acabou por determinar uma composição sensata dos interesses, em muitos casos tornou-se fonte de potencial litígio ou obrigou a parte mais fraca a ceder face aos estritos termos do contrato, sem prejuízo das medidas específicas que vieram entretanto a ser aprovadas, e de existirem ainda muitos casos sem uma solução definida.

Relativamente ao setor imobiliário, as principais medidas adotadas pelo Estado constam das Leis n.º 1-A/2020 e 2-A/2020, dos Decretos n.º 2-B/2020 e 2-C/2020 e mais especificamente da Lei n.º 4-C/2020¹ que se referem, diretamente, aos contratos de arrendamento e, indiretamente, aos contratos de utilização de loja e a outros contratos de prestação de serviços atípicos, que tenham por objeto a obrigação de uma das partes proporcionar o gozo de um determinado imóvel para o exercício de uma determinada atividade.

Assim, até à cessação das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade nacional de saúde pública, encontra-se suspensa a produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio, salvo se o arrendatário não se opuser. Estão ainda suspensas todas as ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situ-

ação de fragilidade. Para além do exposto, o encerramento das instalações e estabelecimentos, enquanto efeito direto ou indireto da pandemia, não pode ser invocado como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento não habitacional ou de outras formas contratuais de exploração de imóveis.

A par do exposto, foi igualmente aprovado pela Lei n.º 4-C/2020 um regime excepcional para a situações de mora no pagamento de renda, com regras diferenciadas relativamente aos contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais e aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, aplicando-se as referidas medidas, com as necessárias adaptações a outras formas contratuais de exploração de imóveis.

No âmbito do arrendamento não habitacional, e de acordo com aquele diploma, os arrendatários tinham a possibilidade de diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigorou o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses subsequentes ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante global, pagas juntamente com a renda do mês em causa². A falta de pagamento das rendas por estes arrendatários não poderá ser invocada pelo senhorio como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento para desocupação do imóvel, não lhes podendo ser exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam durante este período.

Note-se que, ao contrário do que sucedeu com o arrendamento não habitacional, o legislador não fez depender o direito à mo-

ratória de um critério que conjuga uma redução de rendimentos e uma determinada taxa de esforço (percentagem da renda sobre o rendimento). Essa opção parece assentar no pressuposto de que os estabelecimentos que tiveram de encerrar ou que viram a sua atividade suspensa tiveram necessariamente uma redução acentuada de rendimentos. A questão é que essa redução de rendimentos também se verificou em muitos estabelecimentos que constavam do elenco dos que poderiam manter a atividade mas que ficaram igualmente privados de clientes (veja-se o caso dos empreendimentos turísticos, por exemplo), mas esses casos ficam fora do diploma, não sendo claro se foi uma opção legislativa assumida e se teve como objetivo não vedar o uso de outros mecanismos legais que pudessem ainda assim permitir algum ajustamento nesses contratos.

Do todo o modo, as medidas ora referidas não oferecem resposta cabal aos problemas que os arrendatários e senhorios hoje enfrentam, apenas respondendo em parte a algumas das questões acima indicadas. Apesar de o plano de desconfinamento ter sido aprovado e se encontrar em curso a retoma da atividade económica, o certo é o encerramento de superfícies comerciais não essenciais (por exemplo, discotecas, bares, ginásios, cinemas, teatros, instalações desportivas, etc.), a suspensão parcial das atividades económicas e a inevitável quebra de rendimentos da maior parte das restantes, tem um impacto significativo nas relações contratuais sendo susceptível de se repercutir nos próximos semestres (e não apenas no imediato). Mesmo com a retoma da "nova normalidade", o certo é que as circunstâncias em que as partes celebraram os contratos se alteraram profundamente e de uma forma transversal a praticamente

todas as atividades económicas, com efeitos desde meados de Março e que vão perdurar por bastante tempo.

Face ao atual contexto, uma das principais questões que mais se continua a colocar, e para a qual as medidas legislativas aprovadas durante o estado de emergência não oferecem resposta direta é a de saber se no âmbito dos arrendamentos para fins não habitacionais, bem como no caso dos contratos de utilização de loja nos centros comerciais, os arrendatários/lojistas, cuja superfície esteve encerrada ou limitada, terão de pagar a renda ou se poderão beneficiar, e em que termos, de uma redução da mesma durante o período de estado de emergência e nos meses subsequentes. A resposta terá necessariamente de ser encontrada no contrato e nos mecanismos legais mais gerais e "clássicos", mas sem esquecer o quadro legislativo aprovado em contexto do estado de emergência. E é precisamente aqui que pode haver dificuldades acrescidas.

Com efeito, há quem entenda que a opção do legislador vertida nos diplomas atrás indicados, incluindo a moratória, determina *a contrario* a impossibilidade de recorrer a outros mecanismos. Outros entendem que estes diplomas regulam apenas a matéria neles vertida não vedando a possibilidade de uso de outros mecanismos gerais que visam responder aos efeitos directos e indirectos que a pandemia provocou nos contratos, no que toca ao seu equilíbrio e à eventual inexigibilidade das prestações e obrigações acordadas, em particular pelo eventual recurso à regra geral da alteração das circunstâncias, previsto no artigo 437.º do Código Civil, sem prejuízo de um apelo ao regime da impossibilidade de cumprimento por causa não imputável ao devedor (quando tal seja aplicável).

Na verdade, o regime da moratória e as medidas implementadas durante o estado de emergência apenas adiaram um problema de base: face à drástica e súbita redução de rendimentos, e tendo em conta a previsível lenta recuperação, muitos arrendatários/lojistas dificilmente terão os meios necessários para continuar a suportar os valores das rendas estipulados, sobretudo tendo em conta que o quadro económico e macro económico que levou às condições inicialmente contratadas sofreu uma radical alteração, tornando desajustadas, em muitos casos, essas condições face à "realidade COVID" e "pós COVID".

É certo que, por norma, a quebra de rendimentos é um risco que corre por conta do devedor, mas, será que a atual pandemia representa um risco que excede os riscos típicos associados à maioria dos contratos por ela afetados? E, se for o caso, daí decorre necessariamente o direito à modificação do contrato ou à sua resolução? E quais os critérios a ter em conta nesse caso para essa modificação?

Assim, no caso dos arrendamentos, e assumindo que o próprio contrato não contém uma norma específica ou passível de aplicação analógica donde se retire um regime próprio, importa considerar a regra especial prevista no artigo 1040.º, n.º 2, do Código Civil (CC), através da qual se estabelece que nos casos em que o locatário sofra privação ou diminuição do gozo da coisa locada por motivo que não seja imputável ao locador nem aos seus familiares, uma eventual redução da renda proporcional ao tempo da privação só terá lugar caso a privação, ou a diminuição do gozo exceda um sexto da duração do contrato. Nestes casos, em que a privação ou a diminuição do gozo não é imputável nem

ao locador, nem ao locatário, é a própria lei que parece determinar que, até um sexto da duração do contrato, o risco é apenas do locatário, e a partir desse momento, passará a ser de ambas as partes. Este é por isso um possível obstáculo a ter em conta para um arrendatário que pretenda uma carência de renda (e não o mero adiamento do seu pagamento) pelo tempo que ficou privado do uso do imóvel arrendado, nomeadamente nos casos em que essa impossibilidade advém de imposição legal. É porém discutível se esta norma foi pensada para situações como a que agora enfrentamos, ou se apenas para casos de impossibilidade de uso ligada ao concreto imóvel (por exemplo, uma inundação proveniente de imóvel contíguo). Porém, não deixa de ser um sinal legislativo sobre a repartição do risco contratual, a integrar com os restantes elementos.

No caso dos contratos em centros comerciais, é porém mais discutível a aplicação analógica imediata da referida norma, face à natureza não inteiramente similar destes contratos com o contrato de locação, mas também face à existência de cláusulas contratuais que podem indiciar uma distinta repartição de risco, como por vezes sucede com as situações de incêndio ou dano.

Sendo ultrapassada esta primeira questão, e tendo em conta em qualquer caso que as eventuais limitações do artigo 1040 n.º 2 do CC apenas se aplicam no caso de impossibilidade de uso do espaço, não fica prejudicada a possibilidade de apelar ao regime de resolução ou modificação do contrato por alteração anormal das circunstâncias, desde que observados os respetivos e apertados requisitos legais. O regime previsto no art. 437.º do CC prevê que *“se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão*

de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afete gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato”. Tal significa que apenas em concreto, em função das circunstâncias concretas, do clausulado e do próprio tipo de contrato é possível determinar o que se subsume no conceito de alteração anormal das circunstâncias. Sendo ainda necessário diferenciar aqueles casos em que as perturbações geradas pela pandemia se refletem diretamente na prestação contratual (ex: impedimento de uso por restrição legal) daqueles casos em que as perturbações geradas pela pandemia se refletem indiretamente no contrato (ex: forte quebra de vendas por diminuição extraordinária da clientela, mas sem restrição quanto à abertura do espaço).

Assim, o direito à resolução ou modificação do contrato por alteração anormal das circunstâncias pressupõe (i) que a alteração a ter por relevante diga respeito a circunstâncias em que as partes tenham fundado a decisão de contratar; (ii) que essas circunstâncias fundamentais hajam sofrido uma alteração anormal (iii) que a estabilidade do contrato envolva lesão para uma das partes (iv) que tal manutenção do contrato ou dos seus termos afete gravemente os princípios da boa-fé (v) que a situação não se encontre abrangida pelos riscos próprios do contrato e, (vi) por último, a inexistência de mora do lesado.

Deste modo, a ratio do regime da alteração das circunstâncias determina que, ocorrendo as referidas circunstâncias anormais, os

princípios da justiça e da equidade devem prevalecer sobre o princípio da estabilidade dos contratos, ocorrendo a resolução ou modificação do contrato sempre que este, em virtude da alteração superveniente, se traduza num sacrifício injusto e inaceitável para a parte lesada. Porém, a delimitação das fronteiras da inexigibilidade do cumprimento total ou do cumprimento parcial da prestação por recurso ao instituto da boa-fé implica a consideração de todas as circunstâncias relevantes para o restabelecimento do equilíbrio prestacional adotado pelas partes e materializado no contrato. Neste sentido, a diversidade de situações implicará, necessariamente, uma análise caso a caso quanto aos efeitos que podem ser causados pela pandemia na relação contratual existente, embora tendo em conta também o contexto das medidas excecionais que têm sido adotadas relativamente a alguns contratos de arrendamento e outros relativos à exploração de imóveis. Quanto a estes últimos, deverá ser tida em conta na solução a adotar o facto de, por exemplo, num contrato de exploração de alojamento local constar uma cláusula no contrato que expressamente conceda uma retribuição mínima ao proprietário do imóvel independentemente da taxa de ocupação do alojamento.

No caso dos contratos de loja em centro comercial poderá ainda ser relevante ter em conta a existência de custos fixos/ de manutenção dos espaços comerciais e serviços comuns mas igualmente a situação das restantes lojas, incluindo lojas âncora, na medida em que neste tipo de contratos há um pressuposto de funcionamento do centro comercial como um todo, de forma integrada.

Em qualquer dos casos acima indicados, há ainda que notar a possibilidade de resolução do contrato, verificados os pressupostos do referido artigo 437º do CC, como alternativa ao pedido de modificação, sem prejuízo de, sendo pedida a resolução, a parte contrária poder opor-se e requerer a modificação segundo juízos de equidade. Esta hipótese não é despicienda sobretudo tendo em conta que a resolução pode ser feita por simples comunicação à contraparte, mas a modificação, em regra, apenas pode ser feita por via judicial – embora já algumas vezes vão defendendo que pode ser por declaração – implicando, também regra geral, a necessidade de continuar a cumprir o contrato. Naturalmente que a resolução, independentemente de poder produzir efeitos imediatos, é passível de ser contestada judicialmente, quanto aos seus fundamentos, pelo que a parte que resolva um contrato sem verdadeiro fundamento pode vir a ser responsabilizada por tal facto, com obrigação de indemnizar a contraparte. Impõe-se por isso uma análise muito cuidada da estratégia e dos riscos envolvidos em cada decisão.

Decorre do exposto que, na prática, estes problemas envolvem bastante complexidade e risco à verificação dos próprios pressupostos dos regimes legais que venham a ser aplicados, e sem prejuízo de alterações que ainda venham a ser consagradas pelo legislador. Tal é ainda agravado pela inexistência de uma jurisprudência ampla e uniforme sobre estas matérias, em particular tendo em conta a absoluta singularidade desta situação em termos históricos.

Será por isso essencial um particular esforço de todos (senhorios, arrendatários, Estado e tribunais) no sentido de serem privilegiadas soluções de consenso e, quando tal não for de todo possível, serem construídas e tomadas as soluções equitativas que importem uma verdadeira justa composição de todos os interesses aqui em causa, dado que não se esgotam em cada contrato visto individualmente mas afetam de forma global toda a economia, com enormes repercussões no futuro do país. E isso muda decisivamente todas as circunstâncias. ●

NOTAS

¹ Na data em que este artigo é escrito, o quadro legislativo de referência era este mas é possível que na data de publicação do mesmo haja já alguma atualização ou alteração destes diplomas, o que aqui se ressalva.

² Na data em que este artigo é elaborado está pendente a aprovação de um diploma que deverá prorrogar a moratória até Setembro de 2020.

SUMÁRIOS DO DIÁRIO DA REPÚBLICA

RECENTES ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

ABRIL DE 2020

Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Decreto do Presidente da República n.º 17-A/2020 de 2 de abril – Proceda à renovação declaração do estado de emergência face à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e pela doença COVID-19 – **02-04-2020**

O REGIME: Entre outras medidas, mantém parcialmente suspenso o exercício do direito de propriedade e iniciativa económica privada e dá às autoridades públicas competentes o poder para determinar a obrigatoriedade de abertura, laboração e funcionamento de empresas, estabelecimentos e meios de produção ou o seu encerramento.

Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de abril – Regulamenta a prorrogação do estado de emergência decretado pelo Presidente da República – **02-04-2020**

O REGIME: Entre outras medidas, decreta o encerramento ou suspensão de instalações, estabelecimentos e atividades. Simultaneamente, estabelece que o encerramento não pode ser invocado como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento não habitacional ou de outras formas contratuais de exploração de imóveis.

Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Decreto do Presidente da República n.º 20-A/2020 de 17 de abril – Proceda à segunda renovação declaração do estado de emergência face à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e pela doença COVID-19 – **17-04-2020**

O REGIME: Entre outras medidas, mantém parcialmente suspenso o exercício do direito de propriedade e iniciativa económica privada e dá às autoridades públicas competentes o poder para determinar a obrigatoriedade de abertura, laboração e funcionamento de empresas, estabelecimentos e meios de produção ou o seu encerramento.

Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Decreto n.º 2-C/2020, de 17 de abril – Regulamenta a prorrogação do estado de emergência decretado pelo Presidente da República, revogando o Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de abril – **17-04-2020**

O REGIME: Mantém o encerramento ou suspensão de instalações, estabelecimentos e atividades simultaneamente estabelecendo que tal não

pode ser invocado como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento não habitacional.

Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril – Estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19 – 06-04-2020

O REGIME: Em caso de quebra de rendimento dos arrendatários habitacionais ou em caso de estabelecimentos que tenham sido forçados ao encerramento ou que tenham as respetivas atividades suspensas ao abrigo de disposições administrativas, passa a ser possível o diferimento do pagamento das rendas. Prevê também um regime de concessão de apoios financeiros aos arrendatários e senhorios pelo IHRU, IP.. Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril – Define os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação do regime excecional de moratória no pagamento de rendas estabelecido pela Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril – 14-04-2020

O REGIME: A portaria estabelece os critérios segundo os quais o arrendatário de habitação, estudante, fiador de arrendatário habitacional e senhorio de arrendatários habitacionais comprovam a quebra de rendimento que possibilita o acesso à moratória.

Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020, de 30 de abril – Declara a situação de calamidade, no âmbito da pandemia da doença COVID-19 – 30-04-2020

O REGIME: Face à não renovação do estado de emergência, declara o estado de calamidade pelo qual, entre outras medidas, limita ou condiciona certas atividades económicas e fixa regras de funcionamento de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços.

Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-C/2020, de 30 de abril – Estabelece uma estratégia de levantamento de medidas de confinamento no âmbito do combate à pandemia da doença COVID 19 – 30-04-2020

O REGIME: Entre outras medidas, estabelece que lojas com porta aberta para a rua até 200m², cabeleireiros, manicuras e similares e livrarias e comércio automóvel podem reabrir a partir de 4 de maio; lojas com porta aberta para a rua até 400m², restaurantes, cafés e pastelarias podem reabrir a partir de 18 de maio; lojas com área superior a 400 m² ou inseridas em centros comerciais podem reabrir a partir de 1 de junho.

Imóveis – **INFORMAÇÃO VINCULATIVA** – Tributação de mais-valias imobiliárias – Estatuto dos Benefícios Fiscais – artigo 71.º EBF – 20-04-2020

INFORMAÇÃO: A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para o efeito, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Se a certificação não se encontra feita, então não se poderá considerar a fração como reabilitada, mas tão-só melhorada, sendo que a mais-valia obtida na sua alienação não beneficiará da tributação à taxa autónoma de 5%.

JURISPRUDÊNCIA

RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

ACÓRDÃOS DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA:

ARRENDAMENTO COMERCIAL; DURAÇÃO ILIMITADA; DENÚNCIA DO CONTRATO; NRAU; RAU – ACÓRDÃO DE 21-04-2020

<http://www.dgsi.pt/jtrLnsf/33182fc732316039802565fa00497eec/c10bd88d5b86c2af8025855e004ce140?OpenDocument>

“I. O regime de cessação do contrato de arrendamento de duração limitada (ou de prazo efetivo) do velho RAU manteve-se semelhante no contrato de arrendamento com prazo certo do NRAU. Tal contrato renova-se automaticamente no seu termo (exceto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório) – art. 1096 –, podendo qualquer das partes (arrendatário e senhorio) opor-se à renovação por declaração unilateral imotivada com determinada antecedência em relação do fim do prazo em curso (inicial ou renovado) – arts. 1097 e 1098, n.º 1. Além disso, o arrendatário pode, tal como antes nos contratos de duração limitada (ou de prazo efetivo), denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato (art. 1098, n.º 2). Corresponde à situação que o anterior RAU designava por «revogação», no seu art. 100, n.º 4, 2.ª parte.

II. Nos contratos de duração ilimitada, vinculístico ou do regime geral do velho RAU, o arrendatário apenas podia pôr-lhe termo por declaração unilateral ad nutum (sem motivo, discricionária) para o termo do prazo (forma de cessação que no RAU era designada denúncia, sendo, em rigor, uma oposição à renovação); no contrato de duração indeterminada do NRAU, o arrendatário pode denunciar o contrato (pôr-lhe termo por declaração unilateral ad nutum, sem motivo, discricionária) a todo o tempo, com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano (art. 1100 do CC).

III. Além disso, enquanto no contrato de duração ilimitada, vinculístico ou do regime geral do RAU, o senhorio nunca podia pôr fim por declaração unilateral ad nutum; no regime do NRAU aplicável ao contrato de duração indeterminada, o senhorio pode denunciar o contrato (pôr-lhe termo por declaração unilateral ad nutum, sem motivo, discricionária) a todo o tempo, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretende que a cessação produza efeitos (art. 1101, al. c), do CC).

IV. Ressalvadas as disposições referentes à denúncia e à oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fim não habitacional, que têm natureza supletiva, as disposições relativas à cessação dos contratos de arrendamento urbano têm natureza imperativa (arts. 1080 e 1110 do CC).” ●