



**LEI DO ARRENDAMENTO PARA INDÚSTRIA, COMÉRCIO E
OUTROS SERVIÇOS**

Índice

Preâmbulo

Capítulo I – Normas gerais

Artigo 1º Âmbito

Artigo 2º Noção

Artigo 3º Lei aplicável

Artigo 4º Forma

Capítulo II Duração, renovação e oposição à renovação

Artigo 5º Duração

Artigo 6º Renovação automática

Artigo 7º Oposição à renovação

Capítulo III – Denúncia

Artigo 8º Denúncia

Capítulo IV – Indemnização ao arrendatário

Artigo 9º Indemnização ao arrendatário

Capítulo V – Rendas

Artigo 10º Actualização de rendas

Capítulo VI – Obras



Artigo 11º Obras

Capítulo VII – Transmissão da posição de arrendatário

Artigo 12º Transmissão da posição de arrendatário

Artigo 13º Cessão da exploração de estabelecimento

Artigo 14º Sucessão por morte

Capítulo VIII – Resolução do contrato

Artigo 15º Resolução do contrato

Capítulo IX – Arbitragem

Artigo 16º Arbitragem

Capítulo X – Disposições transitórias e finais

Artigo 17º Contratos celebrados até à data da entrada em vigor da presente lei

Artigo 18º Revogação

Lei anotada

LEI DO ARRENDAMENTO PARA INDÚSTRIA, COMÉRCIO E OUTROS SERVIÇOS

PREÂMBULO

1. O arrendamento urbano apresenta, na sua evolução recente, uma sequência marcada pela prolixidade legislativa.

Codificando regras presentes já no *Corpus Iuris Civilis* e nas Ordenações do Reino, o Código Civil de Seabra, de 1867, firmou um regime claro e liberal: o arrendamento, como modalidade de locação, era um contrato temporário com um prazo supletivo de seis meses; chegado ao seu termo, «presume-se renovado o contrato, se o arrendatário se não tiver despedido, ou o senhorio o não despedir no tempo e pela forma costumados na terra»; a renda era livremente fixada pelas partes; o senhorio podia despedir o arrendatário antes do prazo, quando as rendas não fossem pagas ou fosse dado ao prédio uso diverso do devido, e estava obrigado a obras, sob pena de perdas e danos ou de o arrendatário se lhe substituir, mandando fazê-las por conta do senhorio. Por morte do senhorio ou do arrendatário, o contrato continuava nos sucessores: a sua natureza temporária prevenia quaisquer problemas nessa manutenção.

2. As tensões acumuladas por uma urbanização em crescimento rápido, a que se terá somado a vontade política de conseguir efeitos imediatos junto das populações, vieram provocar, após a proclamação da República, intervenções legislativas crescentes. Assim, o Decreto de 11 de Novembro de 1910, precursor na matéria, veio fixar preceitos fiscais estritos no domínio do arrendamento urbano; para além disso, congelou as rendas pelo prazo de um ano, alongou a antecedência requerida para a oposição à renovação e conferiu indemnizações ao arrendatário comercial, quando este houvesse aumentado o valor do prédio e cessasse o arrendamento.

3. A Grande Guerra de 1914-1918 constituiria, no entanto, o motor fundamental das intervenções legislativas no arrendamento. Logo em 23 de Novembro de 1914, o Decreto n.º 1079 congelava as rendas nos contratos existentes e nos novos contratos, com a excepção das de montante elevado; ficava, assim, torneado o despejo por conveniência do senhorio, já que o novo contrato deveria manter a renda anterior; o senhorio era obrigado a arrendar os prédios devolutos, prevendo-se ainda que este regime de excepção vigorasse enquanto subsistisse a crise que o motivara. O esquema em causa foi mantido, com modificações, pela Lei n.º 828, de 28 de Setembro de 1917, a qual veio declarar «expressamente proibido aos senhorios ou sublocadores [...] intentarem acções de despejo que se fundem em não convir-lhes a continuação do arrendamento, seja qual for o

quantitativo das rendas»; previa-se ainda que tal lei se aplicasse «somente enquanto durar o estado de guerra e até seis meses depois de assinado o tratado de paz».

Menos de um ano volvido, o Decreto n.º 4499, de 27 de Junho de 1918, regulou a matéria do arrendamento urbano, tentando pôr fim à multiplicidade de diplomas existentes na matéria. Manteve o congelamento das rendas e a proibição dos despejos por conveniência do senhorio, mas agora até um ano depois de assinado o tratado de paz.

4. No fim da Guerra, foi publicado o importante Decreto n.º 5411, de 17 de Abril de 1919. Este diploma intentou reunir «toda a legislação referente ao arrendamento de prédios rústicos e urbanos». O condensar de múltiplas fontes existentes nesse domínio em 120 artigos permitiu dar um tratamento coerente à matéria, suprimindo lacunas e contradições.

5. A moeda portuguesa conheceu, na época, uma desvalorização acentuada. Esse factor, aliado ao bloqueamento das rendas, em breve conduziu a desequilíbrios de superação cada vez mais delicada. A Lei n.º 1368, de 21 de Setembro de 1922, procedendo a remodelações tributárias, veio permitir, implicitamente, a subida das rendas até ao rendimento líquido correspondente ao rendimento colectável inscrito na matriz.

A Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, pretendeu significar uma certa abertura; manteve restrições no domínio dos despejos e facultou actualizações de rendas na base, também, de valores matriciais; a lei consagrou estas regras como transitórias, prescrevendo o termo da sua vigência para o dia 30 de Dezembro de 1925. Mas logo este prazo seria prorrogado: até 31 de Dezembro de 1926, pelo Decreto n.º 10774, de 19 de Maio de 1925, até 31 de Dezembro de 1927, pelo Decreto n.º 12617, de 6 de Novembro de 1926, e indefinidamente pelo Decreto n.º 14630, de 28 de Novembro de 1927.

Uma nova tentativa de resolução do problema das rendas foi efectuada pelo Decreto n.º 15289, de 30 de Março de 1928. Previram-se, aí, esquemas complexos de actualizações com base no valor matricial. As rendas dos prédios que vagassem eram libertadas, bem como as relativas a arrendatários com outra habitação ou que subproveitassem o local ou a proprietários de prédios construídos sem subsídios depois da entrada em vigor do diploma. Os contratos no regime de liberdade de renda podiam, ainda, cessar no seu termo, por conveniência do senhorio, nos moldes gerais. Estas regras foram suspensas, contudo, ainda que em parte, pelo Decreto n.º 15315, de 4 de Abril de 1928, enquanto o Decreto n.º 22661, de 13 de Junho de 1933, dispôs que as restrições relativas a rendas e a despejos só pudessem ser invocadas pelos arrendatários em relação à habitação onde tivessem residência permanente.

A Lei n.º 1918, de 3 de Abril de 1940, de natureza fiscal, facultou avaliações de locais onde houvesse estabelecimentos comerciais, permitindo nova renda em consonância com o valor actualizado.

6. A grande reforma subsequente no domínio do arrendamento ficou a dever-se à Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948.

Este diploma veio tratar de assuntos variados, com relevo para a expropriação por utilidade pública e para o direito de superfície. Na sua parte V, versou o contrato de arrendamento urbano, numa série de preceitos que transitariam, depois, para o Código Civil de 1966. Devem ser sublinhadas as disposições referentes à caducidade e à transmissão por divórcio e por morte do arrendatário. A regra da renovação automática foi, contudo, conservada, por força do direito anterior. No tocante à actualização das rendas, foi esta admitida, fora de Lisboa e do Porto, até ao duodécimo do rendimento líquido inscrito na matriz, de modo escalonado; admitia-se, ainda, a avaliação fiscal para corrigir tal rendimento, na base da qual poderia haver novas actualizações. Nas duas principais cidades do País, as rendas ficaram, pois, congeladas. Os arrendamentos comerciais, a sublocação, o direito de preferência, as acções de despejo e o depósito de rendas eram, ainda, objecto de várias disposições.

7. A unidade científica e sistemática da locação, incluindo as modalidades diversas de arrendamento, só voltou a ser reconstituída pelo Código Civil de 1966. Procurando respeitar muitas das especificidades preexistentes, o Código Civil conseguiu, não obstante, limar arestas e traçar um quadro claro para um instituto que, em pouco mais de meio século, terá provocado para cima de 300 intervenções legislativas. A liberdade de fixação das rendas manteve-se para o primeiro ou para novos arrendamentos. A denúncia por iniciativa do senhorio era, porém, muito restringida, conferindo aos arrendamentos urbanos uma natureza não temporária. A actualização das rendas, dada a depreciação monetária, tornava-se, assim, questão candente: o Código Civil facultava-a, permitindo fazer corresponder o seu montante ao duodécimo do rendimento inscrito na matriz, actualizável ao cabo de cinco anos por avaliação fiscal: era, pois, o esquema da Lei n.º 2030. O Decreto-Lei n.º 47334, de 25 de Novembro de 1966, que aprovou o Código Civil, manteve, porém, a suspensão das avaliações fiscais prescritas em 1948 para Lisboa e para o Porto. Esta solução, encontrada na época por puros pruridos políticos, veio ampliar o problema, sem precedentes na agitada história do arrendamento urbano português, criado pela Lei n.º 2030. Nas vésperas da Revolução de 1974, havia numerosas rendas, em Lisboa e no Porto, que não eram actualizadas desde o imediato pós-guerra.

8. A evolução do arrendamento urbano que acompanhou e seguiu a Revolução de 1974-1975 retomou muitos dos caminhos trilhados durante a Guerra de 1914-1918 sem deles retirar as devidas lições. De certo modo, a situação foi mais grave, porquanto assente numa situação deteriorada já desde 1948.

O Decreto-Lei n.º 217/74, de 27 de Maio, congelou por 30 dias as rendas dos prédios urbanos. De seguida, o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, pretendendo resolver

o problema da habitação do País, alargou a todos os concelhos a suspensão das avaliações fiscais para actualização das rendas, antes confinada a Lisboa e ao Porto, suspendeu o direito de demolição, estabeleceu um dever de arrendar e fixou rendas máximas para o arrendamento de prédios antigos; a inobservância desta e de outras regras era penalmente reprimida. O Decreto-Lei n.º 155/75, de 25 de Março, suspendeu as denúncias do arrendamento feitas com base na ampliação do prédio ou na necessidade do local arrendado para casa própria do senhorio.

9. O Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, veio permitir a actualização anual das rendas comerciais, de acordo com coeficientes de actualização aprovados pelo Governo e permitindo-se ainda uma avaliação fiscal extraordinária para ajustamento das rendas praticadas à data da aplicação do regime anual; este diploma foi precedido por um outro - o Decreto-Lei n.º 329/81, de 4 de Dezembro, que pretendeu restringir a afectação comercial dos prédios. A actualização das rendas comerciais, incluindo a avaliação extraordinária, foi objecto de regulação aperfeiçoada, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro. Carecido da competente autorização legislativa, este diploma veio, contudo, a ser declarado inconstitucional pelo Tribunal Constitucional no Acórdão n.º 77/88, de 12 de Abril, na maioria das suas disposições, reprimando-se, assim, o Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, com várias excepções.

10. Assim se chega à Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro. Este diploma aperfeiçoou a ideia de contratos celebrados no regime de renda livre e no de renda condicionada, tal como vinham já do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho. Para evitar, porém, novos desfasamentos e uma subida incontrolável das rendas exigidas às pessoas que chegassem, de novo, ao mercado do arrendamento, proclamou o princípio da actualização anual de todas as rendas, de acordo com os coeficientes a aprovar pelo Governo. Ao mesmo tempo, permitiu-se a correcção extraordinária das rendas fixadas antes de 1980, segundo coeficientes que variavam de acordo com a condição do prédio e a data da última actualização, com escalonamento dos aumentos daí resultantes. Foi, ainda, regulado o tema das obras de conservação e beneficiação, as quais podiam, em certos casos, reflectir-se nas rendas. Para compensar os aumentos de rendas, foi instituído o subsídio de renda para os arrendatários de baixo rendimento. Vários outros temas, como o direito a novo arrendamento a favor do convivente com o senhorio ou a celebração de contratos de duração limitada, em conjunto com disposições fiscais e penais, foram, ainda, incluídos na Lei n.º 46/85.

A Lei n.º 46/85 foi aplicada sem dificuldades sociais. A convicção generalizada da injustiça das rendas antigas e a disponibilidade dos subsídios de renda terão sido decisivos. Importa ainda registar que os pedidos de subsídio ficaram muito aquém do previsto: embora percentualmente elevadas, as correcções extraordinárias das rendas

incidiram sobre bases tão baixas que não tiveram reflexos nos rendimentos dos arrendatários, mesmo quando diminutos.

11. O final do século XX fica marcado, em termos legislativos na área do arrendamento, pelo regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro. Esse diploma visou três grandes objectivos: a codificação das leis relativas ao arrendamento urbano, a correcção de alguns pontos controversos, esparsos por todo o articulado e a introdução de determinadas reformas de fundo.

O Regime do Arrendamento Urbano (RAU) de 1990 foi acolhido, sem sobressaltos, tão evidente era o seu limitado alcance reformista. Acresce que pouco tempo depois já eram aprovadas várias alterações quer ditadas por questões pontuais, quer destinadas a dar corpo a uma renovação de fundo que o diploma original não consagrava. O Decreto-Lei n.º 278/93, de 10 de Agosto, veio dar nova redacção a diversos artigos do RAU, introduzindo, ainda, diversos preceitos. No fundamental, visou-se ampliar o papel da autonomia privada na actualização das rendas e flexibilizar as denúncias, em certas hipóteses de transmissão por morte.

Um especial relevo assume o Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, que revê o arrendamento urbano para o exercício de comércio, indústria e profissões liberais, no sentido de, também aí, se possibilitarem contratos de duração limitada efectiva.

O Decreto-Lei n.º 64-A/2000, de 22 de Abril, veio alterar vários artigos do Regime do Arrendamento Urbano, no sentido de desformalizar a celebração de contrato. Já a Lei n.º 16/2000, de 8 de Agosto, autorizou o Governo a legislar sobre o RAU, particularmente em matéria de realização de obras de conservação por parte do senhorio ou por parte do arrendatário, de actualização de rendas, de denúncia do contrato, de resolução do contrato, de subsídio de renda e de criação de mecanismos de conciliação e arbitragem.

12. Em 2006, a Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, que introduziu no ordenamento português o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), assenta no contrato de arrendamento enquanto modalidade do contrato de locação dotado de especialidades. Assim sendo, a matéria regressou ao Código Civil, reocupando o lugar que tinha até à entrada em vigor do RAU.

As expectativas das partes que celebraram contratos de arrendamento antes da entrada em vigor do novo regime foram salvaguardadas pelas normas constantes do regime transitório.

Assumindo-se uma perspectiva simplificadora, a repartição tradicional em habitação, comércio ou indústria, exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita, foi substituída pela bipartição entre arrendamento habitacional e não habitacional, sem deixar de se densificar as especificidades destes últimos arrendamentos.

O regime jurídico manteve a sua imperatividade em sede de cessação do contrato de arrendamento, mas abriu-se a hipótese à resolução extrajudicial do contrato, com base em incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, tornasse inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

A agilização da acção de despejo passou pela separação entre a fase declarativa e executiva, através da alteração de algumas normas do Código de Processo Civil (CPC).

O NRAU sofreu alterações, introduzidas nomeadamente pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto. Esta aprovou medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, nomeadamente: a) alterando o regime substantivo da locação, designadamente conferindo maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento; b) alterando o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, reforçando a negociação entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime, num curto espaço de tempo; c) criando um procedimento especial de despejo do local arrendado.

13. Passados anos, décadas, de sucessivas alterações e pretensas reformas, tem de reconhecer-se que o mercado de arrendamento continua paralisado, não se tendo concretizado as muitas expectativas depositadas nas sucessivas leis. De facto, Portugal continua a debater-se com a falta de um verdadeiro mercado de arrendamento ao mesmo tempo que os centros urbanos se degradam.

A experiência demonstrou e demonstra que não basta precarizar contratos de arrendamento – fixando-lhes limites de duração incompatíveis com o exercício de qualquer actividade empresarial, admitindo a possibilidade da sua denúncia injustificada a todo o tempo pelo senhorio ou abrindo a porta à actualização ilimitada de rendas - para animar o mercado.

Por outro lado, retiraram-se aos arrendatários empresariais as mais-valias no locado, em parte reflectidas, durante anos, no valor que obtinham no trespasse dos estabelecimentos, e que lhes pertenciam de direito por serem quase inteiramente devidas à sua acção empresarial.

14. A lei que agora se promove visa racionalizar o mercado de arrendamento. Não pode esquecer-se que a dinamização deste depende tanto da disponibilidade de uma oferta acessível como da vitalidade da procura. O regime do arrendamento deve também considerar as especificidades do sector não habitacional empresarial. Neste, o locador, normalmente proprietário do imóvel, relaciona-se com empresários que carecem do locado para o exercício da sua actividade, economicamente relevantíssima. Trata-se, sobretudo, de micro e pequenas empresas, de fracos recursos.

15. O primeiro aspecto a salientar é, pois, a criação de uma lei específica para os arrendamentos industriais, comerciais ou para empresas prestadoras de outros serviços. Estes arrendamentos e os respectivos titulares têm especificidades nítidas em relação ao arrendatário habitacional.

Desde logo, porque recorrem mais ao arrendamento para o exercício da actividade do que uma parte cada vez mais significativa das famílias para a sua habitação, que ocupam crescentemente casa própria. Ao empresário que ocupa um estabelecimento em que atende o público, é tudo menos indiferente a situação deste, a sua actividade quotidiana depende da clientela que angaria, os hábitos e a fidelidade dos consumidores utentes são decisivos e para estes é muito importante a localização.

Em terceiro lugar, os arrendatários empresariais requerem estabilidade nos seus empreendimentos. A existência de prazos curtos nos arrendamentos é incompatível com essa estabilidade. A incerteza no futuro é, por definição, inimiga de todo o empresário e afasta ou adia o investimento.

Deve também considerar-se que as actualizações nas rendas operadas na sequência das leis de 2006 e 2012 foram já de molde a restabelecer a justiça e equilíbrio entre as partes. Os senhorios tiveram já à sua disposição um longo período em que o único limite legal que conheceram para as actualizações de renda foi a sua vontade. As transições para os novos regimes de rendas, duração e tipo de contratos, que havia a fazer, estão já concretizadas.

Não pode, por outro lado, continuar a ignorar-se o valor que os arrendatários empresariais – na sua maioria pequenos ou muito pequenos empresários - acrescentam não apenas à riqueza nacional como, especificamente, aos estabelecimentos arrendados e às zonas comerciais, industriais ou de serviços onde se localizam. Este valor esteve muitos anos, com justiça, reflectido no valor do trespasse, contrapartida de parte do valor acrescentado ao locado exclusivamente pelo empresário. O NRAU anulou-o na prática.

16. O diploma que agora se propõe é, assim, uma lei especial, exclusivamente dedicada àqueles, de entre os arrendamentos não habitacionais, votados à indústria, comércio e outros serviços. Não estão abrangidos arrendamentos não habitacionais com outros fins não empresariais, como aqueles para o exercício de profissões liberais.

Por esta razão, só se regulam os aspectos que merecem tratamento específico para estes sectores do mercado de arrendamento. A regulação geral do contrato de locação e os aspectos gerais da regulação de todos os arrendamentos mantêm-se intocados no Código Civil e aplicam-se aos que agora se versam, ressalvados os aspectos que aqui mereçam norma contrária ou tratamento especial.

17. Por outro lado, retira-se do NRAU toda a regulação dos arrendamentos para indústria, comércio ou outros serviços. Esta operação inclui o fim das normas transitórias ali contidas que se apliquem a estes arrendamentos, bem como o fim dos processos de transição para o novo regime, ali instituídos. Estes, ou bem que estão concluídos e já não carecem de regulação, ou bem que não chegaram a ser desencadeados (em mais de cinco anos) e perderam a oportunidade.

Restam os processos de transição para o NRAU que foram desencadeados, mas que se encontram ainda em curso. Estes, na maior parte dos casos, estariam prestes a ser concluídos em 2017 ou nos anos imediatos. Pela Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho, foi alargado para dez anos o período de transição para o NRAU, incluindo nos arrendamentos não habitacionais. Opta-se por manter nesta lei – que revoga a Lei 43/2017 na parte respeitante aos arrendamentos não habitacionais, sobretudo para que passe a dispor-se de um regime único dos arrendamentos para indústria, comércio e outros serviços – o alargamento em mais cinco anos, para os dez anos, do período de transição de cinco anos previsto no NRAU, desde 2012. Esta dilação exige-se – como também esteve no espírito do legislador de 2017 - pela dificuldade que muitos arrendatários de pequena ou muito pequena dimensão sentem em acomodar subitamente na sua estrutura de custos rendas que aumentaram, em muitos casos, dez e vinte vezes por iniciativa dos senhorios.

18. Deixa também de aplicar-se aos arrendamentos empresariais o regime de despejo junto do Balcão Nacional de Arrendamentos.

A aplicação deste procedimento não provou saber conciliar a celeridade com a completa garantia dos direitos dos cidadãos arrendatários. Ora, a celeridade processual não é um valor absoluto, pelo que cessa agora, no que aos arrendatários empresariais diz respeito, uma experiência não inteiramente bem sucedida.

19. Outra das inovações que a presente lei introduz é a devolução aos arrendatários empresariais de parte do valor acrescentado pela sua actividade aos locados, que nos últimos anos pertenceu quase exclusivamente aos senhorios.

O valor do trespasse sempre constituiu uma devolução ao arrendatário empresarial, que cessa a sua actividade, de uma parte da mais-valia que o seu negócio acrescentou ao locado. A possibilidade de denúncia do contrato, pelo senhorio, num prazo curto após o trespasse, inutilizou o trespasse como contrato de transferência do negócio. Na verdade, ninguém valoriza um trespasse que é acompanhado da precarização do vínculo arrendatício. Se o senhorio puder denunciar o contrato sem justa causa cinco anos após o trespasse, nem lhe valerá a pena exercer o direito de preferência no novo arrendamento nem o que toma de trespasse se sente atraído pelo arrendamento antigo em detrimento de um novo contrato.

O prazo para denúncia *ad nutum*, após trespasse, passa, assim, de cinco para dez anos, nos arrendamentos anteriores a 1995, aqueles que certamente foram celebrados pelos arrendatários na expectativa de um maior retorno ao seu investimento no locado, proporcionado pelo trespasse. Em todo o caso, para evitar um enriquecimento indevido por quem não tenha investido no locado comercial e valorizado este com a sua actividade empresarial, institui-se um período mínimo de exploração do estabelecimento arrendado (3 anos) para que o arrendamento que o trespasante transmite confira ao trespasário um prazo de exploração mínimo de dez anos a coberto de denúncia *ad nutum* pelo senhorio.

20. A Lei n.º 42/2017, de 14 de Junho, instituiu o reconhecimento e protecção dos estabelecimentos de interesse histórico e social ou cultural nacional, regional ou local. As “lojas com história” representam valores sociais e culturais ligados ao que de mais profundo existe na história das comunidades em que se localizam e inserem. É perfeitamente justo que os arrendamentos destes estabelecimentos beneficiem de uma estabilidade acrescida.

21. A forma escrita exigida para os novos contratos de arrendamento, consagrada em nome da certeza e segurança jurídicas, é acompanhada de um regime particular de arguição da invalidade por inobservância da forma legal que presume ser o senhorio a parte normalmente mais bem informada sobre as imposições da lei.

22. Quanto à duração dos contratos, foi tida em conta a necessidade de uma estabilidade mínima destes arrendamentos, ligados ao desenvolvimento de actividades empresariais cujo exercício é incompatível com a incerteza e a precariedade dos meios e infraestruturas. É, assim, fixado um prazo supletivo de duração de cinco anos para estes contratos

23. Também a renovação automática dos contratos de arrendamento empresarial a prazo passa a obedecer a um período de renovação mínimo de três anos.

A renovação pode ser afastada por vontade das partes, manifestada com pré-aviso que passa a obedecer a regras mais simples.

24. Entre os fundamentos de denúncia unilateral, mantém-se inalterado o regime de denúncia para realização de obras de demolição, remodelação ou restauro profundos.

Por outro lado, considera-se injustificada a possibilidade de denúncia pelo senhorio para sua habitação, interesse mais do que improvável neste tipo de locados.

25. Uma alteração importante é a que se introduz na denúncia injustificada, livre, pelo senhorio. Continua a admitir-se, mas com um pré-aviso mínimo de três anos e sem que dela possa resultar uma duração mínima do contrato inferior a cinco anos.

26. Reputa-se de grande importância o novo regime de indemnização por denúncia unilateral ou oposição à renovação do contrato pelo senhorio.

Adopta-se o regime já provado no ordenamento jurídico espanhol, que concede ao arrendatário uma indemnização de clientela sempre que o senhorio denuncie para instalar no locado um novo estabelecimento empresarial, seu ou de terceiros. Compensa-se, assim, a perda de clientela angariada pelo arrendatário e que iria ser-lhe subtraída com o enriquecimento injustificado de outrem.

Os factores considerados para a definição do valor da indemnização a pagar ao arrendatário têm também em conta danos directamente causados pela cessação do contrato, provocada pelo senhorio sem outro motivo que não seja a manifestação do seu livre arbítrio, nomeadamente custos laborais, de devolução de financiamentos recebidos e não utilizados ou os custos não amortizados de obras por si feitas no locado e que o valorizam.

27. A actualização de rendas retoma um regime que dera provas e que foi inexplicavelmente retirado da lei.

Volta a envolver-se a Comissão Permanente de Concertação Social do Conselho Económico e Social, onde estão representados os Parceiros Económicos e Sociais, que passa a ter uma palavra de parecer na definição do coeficiente de actualização anual das rendas que será fixado, como já foi, entre 75 e 100 por cento da taxa de inflação. É justo que os Parceiros tenham uma palavra a dizer sobre algo tão relevante para a definição dos custos empresariais.

28. O regime das obras e seus custos mantém no essencial as regras vigentes, com alterações.

Em primeiro lugar, responsabiliza respectivamente senhorio e arrendatário pelas obras que sejam devidas a cada um.

Por outro lado, introduz um mecanismo de actualização de rendas, após a realização de obras de beneficiação do locado não exigíveis ao senhorio, que se considera um incentivo à modernização do parque imobiliário. De qualquer modo, o arrendatário não é obrigado a suportar estas obras, se não forem inadiáveis.

29. Os regimes do trespasse, da cessão da posição contratual em geral e da mera cessão da exploração de estabelecimento são clarificados, com aperfeiçoamento das caracterizações.

30. A sucessão por morte é deferida a todos os que, no locado, continuem a exercer a actividade empresarial do falecido.

Inova-se, ao alargar esta sucessão aos trabalhadores do estabelecimento que já ali viessem a exercer actividade há três ou mais anos e que pretendam ali continuar a actividade do seu empregador.

31. Os fundamentos da resolução do contrato, quer pelo locador quer pelo locatário, são tipificados com algumas alterações em relação ao regime vigente.

32. Inovadora é também a instituição de um regime de arbitragem voluntária dos conflitos emergentes da interpretação ou aplicação da nova lei.

Para esta arbitragem, serão chamados também árbitros presidentes sorteados de uma lista de entidades independentes.

33. Considera-se equilibrado o novo regime proposto. Os interesses dos proprietários imobiliários, de um lado, dos arrendatários empresariais, do outro e, sobretudo, os da sociedade e da economia portuguesa são de molde a justificar que se empreenda na inovação neste domínio, sem quebra da confiança dos agentes envolvidos.

Capítulo I – Normas gerais

Artigo 1º

(Âmbito)

A presente lei regula o regime dos contratos de arrendamento para indústria, comércio e outros serviços.

Artigo 2º

(Noção)

Considera-se para indústria, comércio e outros serviços o arrendamento em que ao prédio ou parte de prédio urbano ou rústico arrendado seja dado fim directa ou predominantemente relacionado com uma actividade industrial, comercial ou de prestação de serviços.

Artigo 3º

(Lei aplicável)

1. A presente lei aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor e às situações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.
2. As normas supletivas contidas na presente lei só se aplicam aos contratos celebrados antes da sua entrada em vigor quando não sejam em sentido oposto ao de norma supletiva vigente aquando da celebração destes, caso em que é essa a norma aplicável.
3. Aos arrendamentos a que refere o artigo 1º, é aplicável, subsidiariamente, o regime geral da locação e do arrendamento urbano, consagrado nos artigos 1022º a 1091º do Código Civil, em tudo o que não for contrariado ou especialmente regulado pela presente lei.
4. Aos arrendamentos a que refere o artigo 1º, é aplicável, subsidiariamente, o regime nos artigos 9º a 11º, 13º, 14º, 14º-A e 16º a 23º do Novo Regime do Arrendamento Urbano

(NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, em tudo o que não for contrariado ou especialmente regulado pela presente lei.

5. Aos arrendamentos regulados pela presente lei, não são aplicáveis os artigos 1108º a 1113º do Código Civil.

6. Aos arrendamentos a que refere o n.º 1, não é aplicável o NRAU, em tudo o que for contrariado ou especialmente regulado pela presente lei.

7. Aos arrendamentos regulados pela presente lei, não é aplicável o regime constante dos artigos 15º a 15º-S do NRAU.

8. Aos arrendamentos regulados pela presente lei, não são aplicáveis os artigos 26º a 29º do NRAU.

9. A presente lei não se aplica aos arrendamentos que tenham por fim principal ou exclusivo o exercício de profissões liberais.

10. A estipulação da exclusão da aplicação da presente lei a contratos de arrendamento para indústria, comércio ou prestação de outros serviços, quando seja possível, deve fazer-se de forma expressa a respeito de cada um dos aspectos excepcionados, sob pena de invalidade.

Artigo 4º

(Forma)

1. O contrato de arrendamento a que refere a presente lei deve ser celebrado por escrito.

2. A nulidade decorrente da inobservância da forma legal exigida só pode ser invocada pelo arrendatário, salvo se este lhe houver dado causa.

Capítulo II – Duração, renovação e oposição à renovação

Artigo 5º

(Duração)

1. Os contratos de arrendamento a que refere a presente lei poderão ser celebrados a prazo ou com duração indeterminada.
2. As partes podem estipular um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos, desde que a respectiva cláusula seja inequivocamente prevista no texto do contrato, assinado pelas partes.
3. No silêncio das partes, considera-se que o contrato é celebrado com prazo certo e a duração de cinco anos.
4. Nos contratos com prazo certo, pode convencionar-se que, desde o momento da primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada.
5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os arrendamentos em que haja sido estipulado prazo não poderão ser celebrados por mais de trinta anos.

Artigo 6º

(Renovação automática)

1. O contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos, quando não esteja previsto período de renovação superior.
2. Qualquer das partes pode opor-se à renovação nos termos do artigo seguinte.

Artigo 7º

(Oposição à renovação)

1. O locador pode opor-se à renovação com a antecedência mínima seguinte:
 - a) 1 ano, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
 - b) um sexto do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo de duração inferior a seis anos.
2. O arrendatário pode opor-se à renovação com a antecedência mínima seguinte:
 - a) 180 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;

- b) um doze avos do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo de duração inferior a seis anos.
3. A antecedência a que se referem os números anteriores reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.
4. O arrendatário pode sempre denunciar o contrato a todo o tempo, com uma antecedência mínima de 90 dias.
5. Quando o locador impedir a renovação do contrato, nos termos do n.º 1, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao locador com uma antecedência não inferior a trinta dias do termo pretendido do contrato.
6. A inobservância, pelo arrendatário, da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga o arrendatário ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.
7. A oposição à renovação do contrato, referida nos números anteriores, deve ser feita mediante notificação à outra parte, por carta registada com aviso de recepção.

Capítulo III - Denúncia

Artigo 8º

(Denúncia)

1. O contrato de arrendamento de duração indeterminada cessa por denúncia de uma das partes, nos termos dos números seguintes.
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o arrendatário pode denunciar o contrato de duração indeterminada, após seis meses de duração efectiva deste, independentemente de qualquer justificação, com a antecedência seguinte:
- a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se, à data da comunicação, este tiver durado um ano ou mais;
 - b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se, à data da comunicação, este tiver durado até um ano.
3. Quando o locador denunciar o contrato nos termos do número seguinte, o arrendatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao locador com antecedência não inferior a trinta dias do termo pretendido do contrato.

4. O locador pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:
- a) para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, mediante comunicação fundamentada ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses da data pretendida para termo do contrato;
 - b) independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a três anos da data pretendida para termo do contrato.
5. O prazo previsto na alínea b) do número anterior é alargado para dez anos, se no locado funcionar pessoa colectiva de direito privado e interesse público.
6. Da denúncia pelo locador nos termos da alínea b) do n.º 4 não pode resultar uma duração total do contrato inferior a cinco anos.
7. Em caso de trespasse do estabelecimento comercial, aquele que toma de trespasse só beneficia do prazo de duração mínimo total do contrato, prevista no número anterior, se o trespasante tiver exercido actividade comercial no locado durante pelo menos três anos.
8. São aplicáveis à denúncia pelo senhorio com fundamento na alínea a) do n.º 4 as regras constantes dos números 2, 3 e 4 do artigo 1103º do Código Civil, ou das normas que os substituam, e de legislação especial complementar aplicável.

Capítulo IV – Indemnização ao arrendatário

Artigo 9º

(Indemnização ao arrendatário)

1. A extinção do contrato a que refere a presente lei, por oposição à renovação no termo do período convencional de duração do contrato ou por denúncia pelo locador, quando o arrendatário venha exercendo no locado actividade continuada de atendimento ao público por cinco ou mais anos, confere a este o direito a uma indemnização pelo locador.
2. A indemnização a que refere o número anterior é calculada tendo em conta nomeadamente os seguintes factores:
 - a) Os custos de transferência da actividade para novo local;

- b) Os prejuízos que o arrendatário tenha sofrido com a perda de clientela;
- c) O valor não amortizado de obras realizadas no locado pelo arrendatário;
- d) O valor a devolver pelo arrendatário, em consequência da cessação do contrato, por financiamentos recebidos, e não utilizados, ao abrigo de programas comunitários ou nacionais;
- e) O valor a suportar pelo arrendatário, em consequência directa da cessação do contrato, por compensações ou indemnizações aos trabalhadores afectos ao locado.

3. A parcela da indemnização a que se refere a alínea b) do número anterior é calculada da seguinte forma:

- a) se o arrendatário iniciar, nos seis meses seguintes, no mesmo município ou município limítrofe daquele onde se situa o locado, a mesma actividade ou actividade afim da que ali desenvolvia, a indemnização compreenderá os prejuízos que o arrendatário tenha sofrido com a perda de clientela;
- b) se o arrendatário iniciar, nos doze meses seguintes à extinção do contrato, uma diferente actividade industrial, comercial ou de prestação de outros serviços, ou se não iniciar qualquer actividade, e o locador ou terceiro desenvolverem no locado, no mesmo prazo, a mesma actividade ou actividade afim, a indemnização pelo locador ao arrendatário será de valor correspondente a uma mensalidade da renda paga à data da extinção do contrato por cada ano de duração deste, com o limite de dezoito mensalidades;
- c) A fracção da indemnização devida, nos termos da alínea a) do número 3, pela perda de clientela pelo arrendatário deve ser calculada tendo por referência a que o arrendatário comprovadamente tivera no locado nos doze meses anteriores à extinção do contrato e a clientela comprovadamente havida no novo locado durante os seis primeiros meses da nova actividade; neste caso, o arrendatário pode, em alternativa, optar pelo recebimento de uma mensalidade da renda paga à data da extinção do contrato por cada ano de duração deste, com o limite de dezoito mensalidades.
- d) Consideram-se afins as actividades que sejam aptas a beneficiar, ainda que só em parte, da clientela captada pelo arrendatário com a actividade exercida no locado à data da extinção do contrato.

4. A fracção da indemnização devida com base nos factores de cálculo referidos nas alíneas a) e c) a e) no número 2, devida pela denúncia ou oposição à renovação do contrato

pelo senhorio, deve ser paga pelo locador no momento da entrega do locado pelo arrendatário, sob pena de ineficácia da denúncia ou da oposição à renovação do contrato.

5. O não início das obras previstas na alínea a) do n.º 4 do artigo anterior, no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização em dobro do previsto na alínea b) do n.º 2 do presente artigo.

6. O disposto neste artigo não admite estipulação em contrário.

Capítulo V - Rendas

Artigo 10º

(Actualização de rendas)

1. As rendas podem ser actualizadas anualmente, mediante comunicação pelo locador, tendo por base o coeficiente de actualização consagrado nos números seguintes.
2. O coeficiente de actualização de renda pode variar, ouvida a Comissão Permanente de Concertação Social, entre três quartos e a totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.
3. O aviso com o coeficiente de actualização referido no número anterior é publicado no Diário da República até 30 de Outubro de cada ano.

Capítulo VI - Obras

Artigo 11º

(Obras)

1. Nos prédios objecto dos arrendamentos regulados na presente lei, podem realizar-se obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação.

2. São obras de conservação ordinária:

- a) a reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências;
- b) as obras impostas pela Administração Pública, nos termos da lei, e que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização;
- c) em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.

3. São obras de conservação extraordinária as ocasionadas por defeito de construção do prédio ou por caso fortuito ou de força maior, e, em geral, as que sejam imputáveis a acções ou omissões ilícitas perpetradas pelo locador.

4. São obras de beneficiação todas as que não estejam abrangidas nos dois números anteriores.

5. As obras de conservação ordinária e as obras de beneficiação estão a cargo do locador, salvo estipulação contratual em contrário.

6. As obras de conservação extraordinária estão a cargo do locador, sem prejuízo do disposto no artigo 1043º do Código Civil.

7. Quando o locador não realize as obras a que é obrigado, pode o arrendatário executá-las à sua custa, apresentando ao locador um orçamento escrito do respectivo custo, que representa o valor máximo pelo qual este é responsável.

8. Quando, devido à urgência da realização das obras, o arrendatário suportar o seu custo, não lhe sendo tal devido, deve o locador reembolsá-lo no prazo máximo de três meses, mediante a apresentação, pelo arrendatário, de documentos comprovativos das despesas realizadas.

9. Se o locador não reembolsar o arrendatário do custo de obras por si suportado nos termos do número anterior, o arrendatário pode compensar o seu crédito, deduzindo na renda, até 70% do seu montante, as despesas efectuadas, acrescidas dos respectivos juros, durante o tempo necessário ao seu reembolso integral.

10. Se a compensação efectuada nos termos do número anterior não for suficiente para inteirar o arrendatário do valor das obras que suportou, este tem o direito, findo o contrato, a ser reembolsado das despesas inerentes à realização das obras e indemnizado pelos prejuízos sofridos com a mora, nos termos gerais de direito civil.

11. A realização, pelo locador, de obras de beneficiação do locado não impostas por lei, por acto administrativo ou por contrato, depois de decorridos cinco anos de execução do contrato de arrendamento, dá ao locador o direito de actualização extraordinária da renda em valor correspondente à aplicação da taxa legal supletiva de juros comerciais vigente à data da realização das obras ao montante nestas investido que beneficie o locado, sem que o aumento possa exceder vinte por cento da renda vigente. Ao valor do capital investido nas obras, deve descontar-se os apoios públicos recebidos pelo locador para a sua realização.

12. O arrendatário não está obrigado a suportar a realização, pelo senhorio, das obras referidas no número anterior cuja execução possa razoavelmente diferir-se para o momento da cessação do contrato.

13. A cessação do contrato de arrendamento de que trata a presente lei por iniciativa do locador, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 8º, confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas no locado, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo locador.

Capítulo VII – Transmissão da posição de arrendatário

Artigo 12º

(Transmissão da posição de arrendatário)

1. É permitida a transmissão, por acto entre vivos, da posição de arrendatário, independentemente da autorização do senhorio:

a) no caso de trespasse de estabelecimento, acompanhado da transferência, em conjunto, das instalações, equipamentos e outros instrumentos não perecíveis do exercício da actividade que integrem o estabelecimento à data da transmissão;

b) a pessoa que no locado continue a exercer a mesma actividade ou actividade afim, ou a sociedade comercial de objecto equivalente.

2. Considera-se actividade afim aquela que seja apta a beneficiar, ainda que só em parte, da clientela captada pelo arrendatário com a actividade exercida no locado à data da transmissão do arrendamento.

3. Depende de autorização do locador o trespasse não acompanhado dos elementos referidos na alínea a) do n.º 1, a transmissão da posição de arrendatário que vise o exercício, no locado, de outro tipo de actividade não afim da exercida à data da transmissão ou, de um modo geral, a sua afectação a outro destino.
4. A transmissão não autorizada da posição de arrendatário, quando o consentimento seja necessário, é inválida.
5. A transmissão deve ser celebrada por escrito, sob pena de invalidade, e comunicada ao locador, sob pena de ineficácia em relação a este. A não comunicação da transmissão ao senhorio obriga o transmitente a indemnizar aquele, nos termos gerais.
6. O locador tem direito de preferência na transmissão da posição de arrendatário por venda ou dação em cumprimento, salvo convenção em contrário.
7. Quando, após a transmissão, seja dado outro destino ao locado, o locador pode resolver o contrato.
8. Não se considera transmissão da posição de arrendatário a fusão, transformação ou cisão da sociedade arrendatária.

Artigo 13º

(Cessão de exploração de estabelecimento)

1. Não é havido como arrendamento de prédio o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com o gozo do prédio, a exploração de um estabelecimento nele instalado.
2. A cessão de exploração de estabelecimento a que refere o número anterior não carece de autorização do locador, mas deve ser-lhe comunicada no prazo de um mês, sob pena de ineficácia em relação a este.
3. Já é havida como arrendamento a cessão de exploração de estabelecimento não acompanhada dos elementos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 14º

(Sucessão por morte)

1. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, desde que os sucessores continuem a exercer no locado actividade idêntica ou afim da exercida pelo arrendatário falecido.
2. O arrendamento também não caduca por morte do arrendatário, ainda que os sucessores declinem continuar a actividade do arrendatário falecido, quando no locado exista trabalhador que comprovadamente ali trabalhe com este há, pelo menos, três anos e que se proponha continuar a ali exercer actividade idêntica ou afim da exercida pelo arrendatário falecido. Quando vários trabalhadores reúnam as condições para suceder na titularidade do direito de arrendamento, preferirá o que tenha vínculo laboral mais antigo ao arrendatário falecido.
3. A sucessão por morte no direito de arrendamento ou a sua concentração no cônjuge sobrevivente deve ser comunicada ao locador, acompanhada dos documentos comprovativos da sucessão ou concentração, no prazo de 180 dias a contar da ocorrência.
4. Consideram-se afins as actividades que sejam aptas a beneficiar, ainda que só em parte, da clientela captada pelo arrendatário com a actividade exercida no locado à data da transmissão do arrendamento.
5. O sucessor pode renunciar à sucessão, comunicando a renúncia ao locador no prazo de 60 dias.
6. O sucessor não renunciante deve comunicar, por escrito, ao locador, a morte do primitivo arrendatário, em comunicação a enviar nos 180 dias posteriores à ocorrência, sob pena de ineficácia da sucessão na posição contratual de arrendatário.

Capítulo VIII – Resolução do contrato

Artigo 15º

(Resolução do contrato)

1. O locador poderá resolver o contrato apenas com fundamento em:
 - a) falta de pagamento de renda, prolongada por mais de três meses;
 - b) verificação de danos no locado, não justificados por um prudente uso do mesmo, causados dolosamente pelo arrendatário;

- c) realização, pelo arrendatário, de obras não consentidas pelo locador, quando o consentimento seja necessário;
 - d) uso do locado para fim diverso do estipulado no contrato;
 - e) desenvolvimento no locado, pelo arrendatário ou por outrem com o seu consentimento, de actividades por qualquer modo ilícitas;
 - f) não utilização do locado pelo arrendatário, prolongada por mais de um ano;
 - g) transmissão não autorizada do locado, quando o consentimento seja necessário.
2. O arrendatário pode resolver o contrato com fundamento na não realização, pelo senhorio, de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa o uso do locado para os fins estipulados no contrato.

Capítulo IX- Arbitragem

Artigo 16º

(Arbitragem)

1. As partes poderão convencionar a submissão a mediação ou arbitragem da resolução dos conflitos emergentes da interpretação ou da aplicação da presente lei que respeitem a direitos disponíveis, aplicando-se a estas as leis que regulam a mediação ou arbitragem em conflitos civis e comerciais.
2. O tribunal arbitral será composto por um representante de cada uma das partes e um árbitro presidente, sorteado, na presença daqueles, de lista composta nos termos do número seguinte.
3. A lista dos árbitros presidentes, a constituir nos termos do número anterior, será composta por doze membros designados pelo Governo, sob proposta da Confederação do Comércio e Serviços de Portugal – CCP e das entidades associativas representativas dos locadores.

Capítulo X - Disposições transitórias e finais

Artigo 17º

(Contratos celebrados até à data da entrada em vigor da presente lei)

1. As remissões, operadas no presente artigo, para o disposto nos artigos 50º a 54º do NRAU referem à redacção destes vigente à data da entrada em vigor da presente lei, sem prejuízo da sua revogação nos termos do artigo seguinte.
2. Aos contratos celebrados até à data da entrada em vigor da presente lei, que tenham sido objecto de transição para o NRAU nos termos dos artigos 50º a 54º do mesmo diploma, aplica-se a presente lei, com as especialidades previstas nos números seguintes.
3. Nos contratos a que refere este artigo, quando o arrendatário, interpelado pelo locador para a transição para o NRAU e para a actualização da renda nos termos do artigo 50º do NRAU, tiver invocado e comprovado uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do art. 51º do NRAU e as partes não tiverem chegado a acordo sobre o valor da renda ou o tipo ou a duração do contrato, o regime previsto na presente lei só é aplicável decorridos dez anos a contar da recepção, pelo locador, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51º do NRAU.
4. No período de dez anos a que refere o número anterior, o valor actualizado das rendas é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do artigo 35º do NRAU.
5. Findo o período de dez anos a que referem os dois números anteriores, o contrato passa a ser regulado pela presente lei.
6. Aos arrendamentos celebrados antes de entrada em vigor do Decreto-lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, não é aplicável o disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 8º da presente lei.
7. Nos arrendamentos a que refere o número anterior, a antecedência prevista na alínea b) do n.º 4 do artigo 8º da presente lei é elevada para dez anos, quando, após a entrada em vigor da presente lei:
 - a) ocorra trespasse, ou transmissão da posição de arrendatário a pessoa que continue a exercer no locado a mesma actividade ou actividade afim ou a sociedade comercial de objecto equivalente;
 - b) sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão, por acto entre vivos, da posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50%.

8. Nos casos previstos na alínea a) do número anterior, em que o primitivo arrendatário trespasse o estabelecimento a título oneroso, caberá ao locador o direito a 25% do valor auferido por esta causa pelo que dá de trespasse.

9. Caso o arrendatário invoque e comprove que o estabelecimento instalado no locado é de interesse histórico e social ou cultural nacional, regional ou local, como tal reconhecido nos termos de lei especial, o contrato só passa a ser regulado pela presente lei se houver acordo das partes.

10. Os arrendamentos a que refere o número anterior passam a ser regulados pela presente lei, se já estiver concluída, por acordo, a sua transição para o NRAU, seguindo os procedimentos a que referiam os artigos 50º a 54º do NRAU, na redacção vigente à data da entrada em vigor da presente lei, para esse efeito.

11. Aos contratos de arrendamento que, à data da entrada em vigor da presente lei, ainda se mantenham em regime vinculativo ou de perpetuidade não se aplicam as regras no n.º 1 do artigo 7º, e na alínea b) do n.º 4 do artigo 8º, sem prejuízo do disposto no n.º 6 deste artigo.

Artigo 18º

(Norma revogatória)

São revogados os artigos 50º a 54º e 58º do NRAU, sem prejuízo do disposto no artigo anterior.