



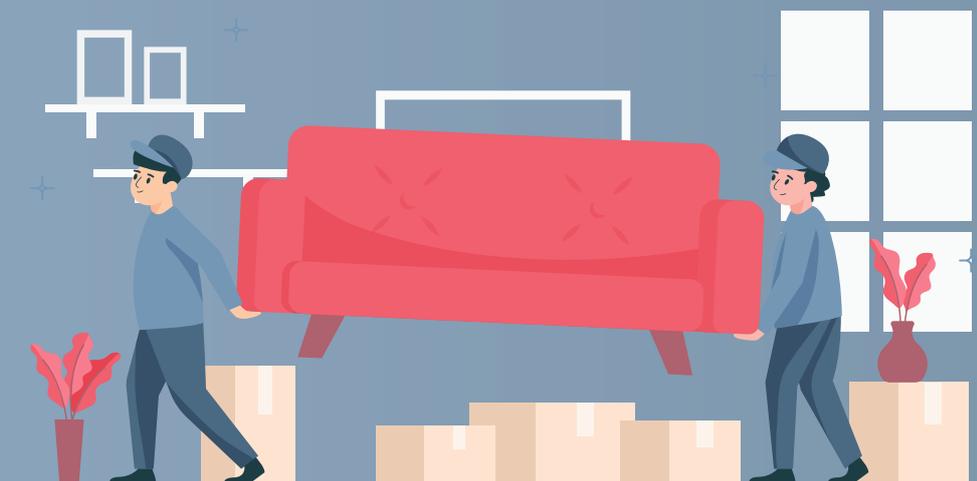
ORDEM DOS ADVOGADOS  
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

# Q&A

## resolução do contrato de **ARRENDAMENTO**

ORADORA

**Teresa Letras**  
Advogada





ORDEM DOS ADVOGADOS  
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

CONFERÊNCIA  
**GRATUITA**

conferência on-line

# resolução do contrato de **ARRENDAMENTO**

**24.NOV** | 15h00

ORADORA

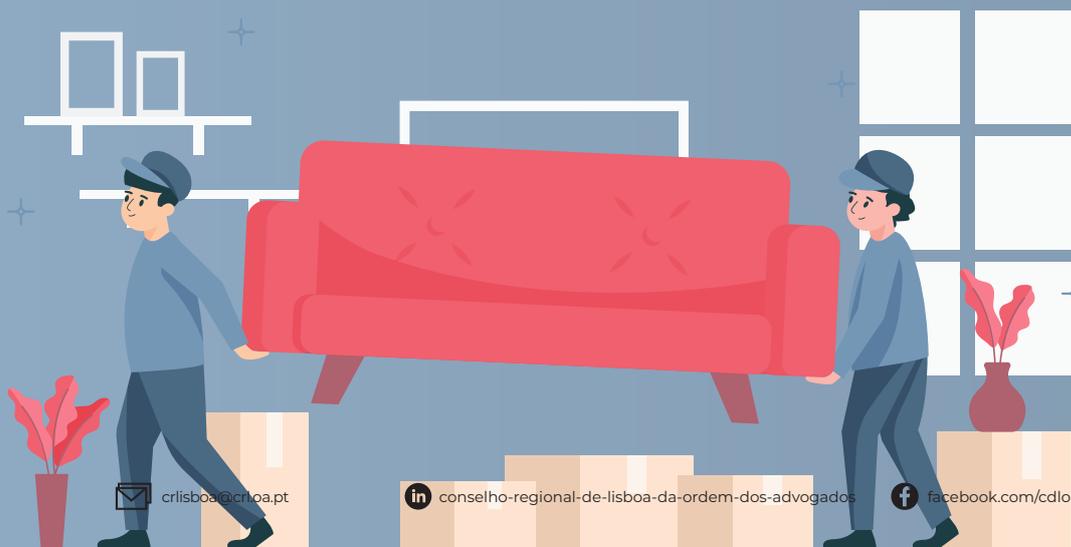
**Teresa Letras**  
Advogada

DESTINATÁRIOS

**Advogados**  
**Advogados Estagiários**  
(a nível nacional)

INSCRIÇÕES

**crlisboa.org**



conferência on-line

# RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO



VEJA NO YOUTUBE

<https://www.youtube.com/watch?v=PUfHbAHAhVc>

# DIPLOMAS\*

## **DECRETO-LEI N.º 47344**

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/34509075/view>

## **LEI N.º 6/2006**

Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34578375/view>

## **LEI N.º 1-A/2020**

Diário da República n.º 56/2020, 3º Suplemento, Série I de 2020-03-19

Medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19

[https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/131193460/view?p\\_p\\_state=maximized](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/131193460/view?p_p_state=maximized)

---

\* A presente compilação não pretende ser exaustiva e não prescinde a consulta destes e de outros textos legais publicados em Diário da República, disponíveis em <https://dre.pt>.

# Arrendamento urbano: a resolução do contrato de arrendamento

24 de Novembro de 2020

Teresa Letras  
*Advogada*

# I. Enquadramento do tema

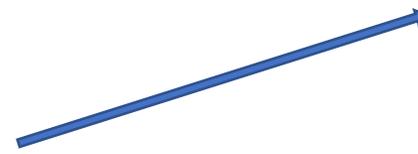
**Resolução contratual** → 432º e ss. do Código Civil



Negócio jurídico unilateral dirigido à **cessação imediata da relação contratual** com base vinculada em **fundamento legal** ou em **estipulação negocial** de que derive, para qualquer das partes, o direito potestativo de pôr termo ao contrato por essa via, em face de um comportamento da contraparte concretizador desse fundamento.

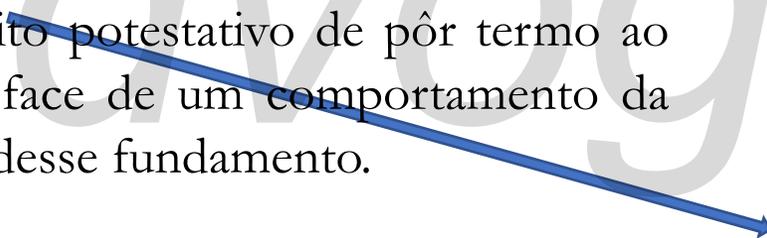
**Resolução legal**

por disposição geral ou especial da própria lei



**Resolução convencional**

consagração de cláusula resolutiva



## II. Quadro específico

### Artigo 1083.º

#### Fundamento da resolução

1 - Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente quanto à resolução pelo senhorio:

a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;

d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º;

e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.os 3 a 5 do artigo seguinte.

4 - É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.os 3 e 4 do artigo seguinte.

5 - É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado e, em geral, a aptidão deste para o uso previsto no contrato.

6 - No caso previsto no n.º 4, o senhorio apenas pode resolver o contrato se tiver informado o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o terceiro atraso no pagamento da renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos.

## II. Quadro específico

### Obrigações do locador Artigo 1031.º (Enumeração)

São obrigações do locador:

- a) Entregar ao locatário a coisa locada;
- b) Assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que a coisa se destina.

## II. Quadro específico

### Obrigações do locatário

#### Artigo 1038.º

#### (Enumeração)

São obrigações do locatário:

- a) Pagar a renda ou aluguer;
- b) Facultar ao locador o exame da coisa locada;
- c) Não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina;
- d) Não fazer dela uma utilização imprudente;
- e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;
- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;
- g) Comunicar ao locador, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;
- h) Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador;
- i) Restituir a coisa locada findo o contrato.

## II. Quadro específico

### Resolução legal no quadro do arrendamento urbano

art. 1.083º do Código

Civil

regime mais exigente que o previsto para a generalidade dos contratos- art. 802º, nº2

Só o incumprimento definitivo de escassa importância é impeditivo da resolução

nº 1

termos gerais do direito do direito = depende da verificação de incumprimento definitivo imputável à parte contra quem se pretende efectivar essa resolução

nº 2

que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento

## II. Quadro específico

art. 1.083º, nº2



referência ao fundamento geral da resolução, seguida de enunciação exemplificativa de violações contratuais graves, reconhecidas como fundamento de resolução

art. 1.083º, nºs 3 e 4



situação *ex lege* de inexigibilidade de manutenção do arrendamento

art. 1.083º, nº 5



resolução pelo arrendatário nos termos previstos no nº2, com enunciação exemplificativa da falta de realização de obras da responsabilidade do senhorio, quando a omissão comprometa a habitabilidade do locado e, em geral, a sua aptidão para o fim contratado.

### III. Meios de exercício

**art. 1.084º**

**nº1 - resolução judicial** → **art. 1.083º, nº 2**

↓  
acção de despejo- art. 14º NRAU

**nº2- resolução extrajudicial** → **art. 1.083º, nºs 3, 4 e 5**

↓  
por comunicação à contraparte- art. 9º NRAU

**Questão: a imperatividade para a cessação do arrendamento de prédios urbanos prevista no art. 1.080º do C.C. determina que nas situações previstas nos nºs 3, 4 e 5, a parte não possa lançar mão da acção judicial por falta de interesse em agir?**

## IV. As causas resolutivas dos n.ºs 3 e 4 do Código Civil

art. 1.083.º, n.º 3 → **mora** igual ou superior a 3 meses no pagamento de renda

regime marcadamente especial explicado

← pela importância jurídica e social do contrato de arrendamento

apesar da existência de um prazo certo para o cumprimento, a mora só se verifica se o arrendatário não cumprir a obrigação de pagamento no prazo de **8 dias a contar do seu começo** – *purgatio morae* – art. 1.041.º, n.º2

art. 1.042.º, n.º 2 – já em sede de **mora relevante** pode **pôr-lhe termo** fazendo uso do previsto no art. 1.041, n.º 1

**Resolução fundada na mora** → **Extrajudicial** - sem efeito se no prazo de um mês lhe puser termo – art.1.084, n.º3

↓  
Condicional

→ **Judicial** - caducidade- até ao termo da contestação lhe puser termo- art. 1.048.º, n.º1

## IV. As causas resolutivas dos n.ºs 3 e 4 do Código Civil

art. 1.083.º, n.º 4



mora superior a 8 dias no pagamento de renda por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato



Exercício do direito sujeito a condição  
art. 1.083.º, n.º 6



não lhe são aplicáveis o n.º 3 e o n.º 4 do 1.083.º<sup>1</sup>

Comunicação ao arrendatário, após o 3.º atraso no pagamento de renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles indicados termos.

## IV- As causas resolutivas dos n.ºs 3 e 4 do Código Civil

Caducidade do direito de resolução

art. 1.085.º, n.º 2



3 meses

a contar do  
conhecimento do  
facto

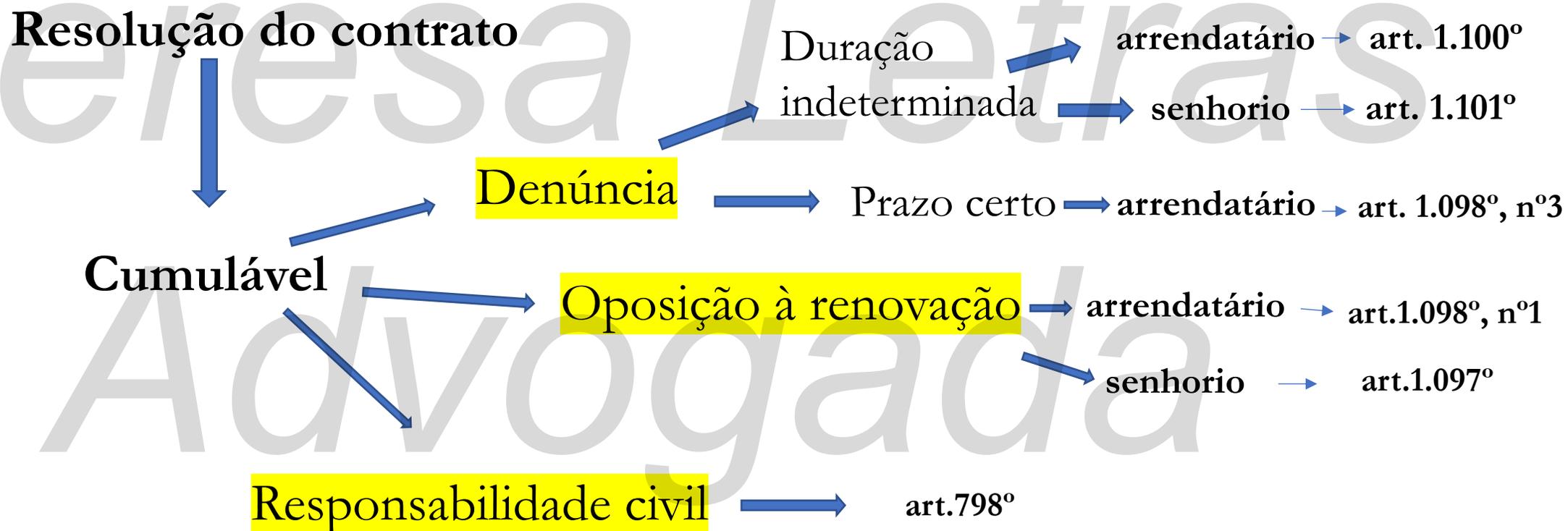
n.º3

o fundamento resolutivo verifica-se logo que decorridos três meses em situação de mora, ainda que relativamente a uma só renda

n.º4

o fundamento resolutivo verifica-se quando forem contabilizados 5 atrasos, desde que não tenham passado mais de 12 meses sobre o primeiro.

## V- Cumulações



## VI- Efeitos da cessação

### Cessaç o do contrato

Exigibilidade imediata da desocupa o do locado e sua entrega  $\longrightarrow$  art. 1.081<sup>o</sup>, n<sup>o</sup> 1

Resolu o  $\longrightarrow$  1 m s  $\longrightarrow$  art. 1.087<sup>o</sup>

# Arrendamento urbano: a resolução do contrato de arrendamento

24 de Novembro de 2020

Teresa Letras  
*Advogada*

# QUESTÕES\*\*

<https://www.youtube.com/watch?v=PUfHbAHAhVc>

## QUESTÃO 1

*“Imaginando que um arrendatário, durante o primeiro ano do contrato de arrendamento, sempre pagou a renda mas em 3 meses interpolados pagou a renda depois do dia 8 e que o locador o notificou para proceder ao pagamento da indemnização de 20% e que o arrendatário não pagou essa indemnização no prazo de 3 meses (pese embora tenha continuado a pagar a renda normalmente – a partir daí pagando sempre antes de dia 8...não procedendo a qualquer pagamento da indemnização a que estava obrigado), é possível o locador resolver o contrato de arrendamento com base no art.º 1083.º n.º 3 do Código Civil? E, em caso afirmativo, pode fazê-lo extrajudicialmente, por carta registada com aviso de recepção findos os 3 meses de mora no pagamento da indemnização? E nesse caso, em que prazo deve o arrendatário entregar o imóvel locado?”*

RESPOSTA

**01:12:48 a 01:18:38**

<https://www.youtube.com/watch?v=PUfHbAHAhVc#t=1h12m48s>

## QUESTÃO 2

*“Existem situações em que o inquilino paga a renda, mas não na sua totalidade ou paga fora de prazo.*

*Nos termos da lei, consideram-se essas rendas não pagas. Porém a AT exige que o senhorio emita o recibo, e neste tem de se discriminar qual o período a que disser respeito (o mês).*

*Ora o senhorio ao emitir o recibo, por exemplo referente ao mês de setembro de 2020, mas que só foi paga em novembro do mesmo ano, sem os 20% de indemnização por mora, está a emitir ou melhor a declarar, que aquela renda está paga já que emitiu o respetivo recibo. Então pergunto:*

*Como deve o senhorio proceder não incumprindo as suas obrigações fiscais, mas também não perdendo o fundamento para despejo já que aquela renda para todos os efeitos não está paga?”*

RESPOSTA

**01:18:41 a 01:21:35**

<https://www.youtube.com/watch?v=PUfHbAHAhVc#t=1h18m41s>

---

\*\* Na presente compilação transcrevem-se, sem revisão, as questões colocadas pelos advogados aos oradores relativamente a cada temática.

### QUESTÃO 3

*“Gostaria de colocar a seguinte questão à Dra. Teresa Letras, relativamente à cessação do contrato de arrendamento.*

*Imaginando que, o senhorio, após alguns problemas com a Inquilina (nomeadamente o facto de a Inquilina não estar no locado, encontrando-se a habitar nele pessoa distinta da arrendatária, nos termos do art.º 1083.º, n.º 1, al. e) do CC), ao invés de avançar para a resolução do contrato de arrendamento e uma vez que se aproximava o fim do contrato, opôs-se à renovação do contrato.*

*Foi um contrato celebrado em 1 de Junho de 2017 e terminava a 31 de Maio de 2020.*

*Devido ao COVID, terminará apenas a 31 de Dezembro de 2020, renovável por períodos de 1 ano.*

*No entanto, a Inquilina enviou carta a dizer que o senhorio não pode opor-se à 1.ª renovação do contrato e que o contrato apenas terminará a 31 de Maio de 2023.*

*A inquilina não tem razão e o senhorio pode impedir a renovação, uma vez que já decorreram os 3 anos de vigência do contrato, correcto?”*

### RESPOSTA

**01:21:31 a 01.25:44**

<https://www.youtube.com/watch?v=PUfHbAHAhVc#t=1h21m31s>

## FICHA TÉCNICA

### **Título**

Resolução do Contrato de Arrendamento

### **Edição**

Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados

Rua dos Anjos, 79

1050-035 Lisboa

T. 21 312 98 50

E. [crlisboa@crl.oa.pt](mailto:crlisboa@crl.oa.pt)

[www.oa.pt/lisboa](http://www.oa.pt/lisboa)

### **Coordenação**

João Massano

### **Centro de Publicações**

Ana Dias

Marlene Teixeira de Carvalho

### **Colaboradores**

Isabel Carmo

Susana Rebelo

Sofia Galvão