



A Resolução do Contrato de Arrendamento – Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto

Carla Rodrigues

Jurista

Neste artigo iremos abordar o regime da resolução do contrato de arrendamento urbano, por falta de pagamento tempestivo das rendas, na sequência das alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.¹

De entre as obrigações do locatário elencadas no artigo 1038.º, do Código Civil, o pagamento das rendas constitui a sua principal obrigação.

No que diz respeito à locação em geral, as regras sobre o pagamento da renda constam dos artigos 1039.º a 1042.º.

A mora consiste no atraso no cumprimento da prestação devida. O devedor considera-se em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efetuada no tempo devido (artigo 804.º, n.º 2).

A mora do arrendatário quanto ao pagamento da renda em atraso verifica-se independentemente de interpelação, porquanto se trata de uma obrigação que tem prazo certo (alínea a), do n.º 2, do artigo 805.º).

¹ Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro



Esse prazo resultará do contrato de arrendamento ou na falta da sua fixação no contrato, das disposições supletivas da lei sobre a matéria.

Verificando-se o atraso ou a falta de pagamento de rendas pelo arrendatário, podemos identificar as seguintes situações:

- I. O arrendatário encontra-se em situação de mora quanto ao pagamento das rendas (artigo 1041.º, n.º 1)

Nos contratos de arrendamento urbano, o arrendatário pode fazer cessar a mora no prazo de 8 (oito) dias a contar do seu começo. Dito por outras palavras, o legislador relega as consequências indemnizatórias ou resolutivas da mora para além do momento em que, efetivamente, se verificou o atraso no cumprimento da obrigação principal do arrendatário, concedendo-lhe um benefício temporal de oito dias para fazer cessar a mora.

Em conclusão, a mora no pagamento das rendas é juridicamente irrelevante, se o arrendatário fizer cessar a mesma no prazo de 8 (oito) dias a contar do seu começo.

- II. O arrendatário encontra-se em mora igual ou superior a 2 (dois) meses no pagamento da renda (artigo 1083.º, n.º 3)²

O senhorio tem a faculdade de resolver o contrato após dois meses de não pagamento ou atraso no pagamento da renda. Este direito tem carácter extrajudicial, sendo exercido por comunicação ao arrendatário, como estabelece o n.º 2, do artigo 1084.º.

² O n.º 3 do artigo 1083.º do Código Civil reduz de 3 (três) para 2 (dois) o número suficiente de meses em atraso no pagamento de rendas, para que se torne exigível ao senhorio a manutenção do contrato.



No entanto, esta notificação do arrendatário não opera, a imediata extinção do contrato, pois o n.º 3, do artigo 1084.º, confere-lhe ainda a faculdade de impedir o efeito resolutivo da comunicação, mediante o pagamento das quantias em atraso, acrescidas de 50% do valor devido na hipótese da falta de pagamento da renda, como decorre do artigo 1041.º, n.º 1.

Quer no caso de resolução judicial ou extrajudicial do contrato por mora do arrendatário, este só pode pôr fim à mora no prazo de 1 (um) mês e uma única vez, com referência a cada contrato (cfr. n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º).

Se o arrendatário não pagar, terá de desocupar o locado sem qualquer outro prazo.

III. O arrendatário constitui-se em mora superior a 8 (oito) dias, no pagamento da renda, por mais de 4 (quatro) vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato (artigo 1083.º, n.º 4)³

Este artigo criou um novo fundamento para a resolução do contrato pelo senhorio, tal ocorrerá quando o arrendatário, no âmbito de um mesmo contrato, por mais de 4 vezes, quer sejam seguidas quer interpoladas, ou seja, quando por 5 (cinco) vezes no período de um ano, se constitua em mora superior a 8 dias no pagamento da renda.

Nestas situações, o senhorio deverá invocar a resolução no prazo de 3 (três) meses, sob pena de caducidade, de acordo com o disposto no n.º 2, do artigo 1085.º.

³ Dispõe este artigo que “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”.



IV. Em termos gerais, a resolução do contrato de arrendamento pode ser feita judicial ou extrajudicialmente, por qualquer das partes, com base no incumprimento da outra parte (artigo 1047.º e 1083.º). III. O arrendatário constitui-se em mora superior a 8 (oito) dias, no pagamento da renda, por mais de 4 (quatro) vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato (artigo 1083.º, n.º 4). II. O arrendatário encontra-se em mora igual ou superior a 2 (dois) meses no pagamento da renda (artigo 1083.º, n.º 3)

Boletim Informativo n.º 3/2015