

A Resolução e a Denúncia do Contrato de Arrendamento

Albertina Pedroso

Juíza de Direito, Auxiliar no Tribunal da Relação de Coimbra

Lisboa, 16 de Novembro de 2012

Sumário da intervenção

1 - Breve enquadramento geral

- 1.1. Inserção sistemática do actual quadro legal da resolução e da denúncia do contrato de arrendamento
- 1.2. Questões relativas à aplicação da lei no tempo

2 - Fundamentos de resolução do contrato de arrendamento

- 2.1. O princípio geral consagrado no n.º 1 do artigo 1083.º do CC
- 2.2. O incumprimento específico previsto no n.º 2 do artigo 1083.º do CC
- 2.3. O enunciado exemplificativo das alíneas a) a e) do n.º 2 do artigo 1083.º do CC
 - 2.3.1. A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio
 - 2.3.2. A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública
 - 2.3.3. 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;

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

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

2.4. Exemplos de outras causas de resolução que pela sua gravidade e consequências tornem inexigível a manutenção do arrendamento

2.4.1. Realização no arrendado, sem consentimento do senhorio, de obras que alterem substancialmente a estrutura externa ou a disposição interna das divisões do prédio ou de actos que nele causem deteriorações consideráveis e que não possam justificar-se nos termos do art.º 1043.º do CC

2.4.2. Cobrança pelo arrendatário ao subarrendatário de renda superior ao limite legal

2.4.3. Cessação (pelo arrendatário) da prestação dos serviços que determinaram a entrega do prédio arrendado

2.5. Os fundamentos de resolução do contrato pelo senhorio previstos no n.º 3 do artigo 1083.º

2.5.1. Mora superior a dois meses no pagamento da renda

2.5.2. Mora superior a dois meses no pagamento de encargos ou despesas

2.5.3. Oposição pelo arrendatário   realização de obra ordenada por autoridade pública

2.6. O fundamento de resolução do contrato pelo senhorio previsto no n.º 4 do artigo 1083.º

2.7. O fundamento de resolução do contrato pelo arrendatário previsto no n.º 5 do artigo 1083.º

2.8. O fundamento de resolução do contrato pelo senhorio previsto no artigo 36.º, n.º 3, da Lei n.º 6/2006

2.9. O fundamento de resolução do contrato pelo arrendatário previsto no artigo 5.º, n.ºs 1 a 4, do DL n.º 160/2006, de 08-08

2.10. Breve apreciação quanto ao modo de operar a resolução

2.11. Caducidade do direito de resolução

3 – A denúncia do contrato de arrendamento

3.1. Denúncia em sentido lato

3.1.1. Estipulação de prazo certo

3.1.2. Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

3.1.3. Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário

3.2. A denúncia nos contratos de duração indeterminada

3.2.1. Denúncia pelo arrendatário

3.2.2. Denúncia pelo senhorio

3.2.2.1. Denúncia para habitação

3.2.2.2. Denúncia para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado

3.2.2.3. Denúncia por comunicação ao arrendatário

3.3. Breve apreciação quanto ao modo de operar a denúncia