

A CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO POR RESOLUÇÃO

Pedro Romano Martinez

- **Plano**

- 1. Formas de cessação
 - a) Revogação
 - b) Caducidade
 - c) Denúncia
 - d) Resolução
- 2. Imperatividade do regime
 - a) Previsão legal
 - b) Justificação
 - c) Consequências
- 3. Resolução do contrato
 - a) Regime geral
 - b) Especificidades do regime de arrendamento
 - i. Fundamento
 - ii. Modo de operar
 - iii. Relação com outras causas de cessação
 - iv. Efeitos

- 1. Formas de cessação
 - a) Revogação
 - Regime comum, art. 406.º CC, especificidades, art. 1082.º CC
 - b) Caducidade
 - Regime concreto, arts. 1051.º - 1053.º CC
 - c) Denúncia
 - Regime concreto, arts. 1054.º e 1055.º (oposição à renovação)
 - Regime específico, arts. 1096.º, 1097.º, 1098.º, assim como 1100.º - 1103.º

- d) Resolução
- Regime comum, arts. 432.º - 436.º CC
- Regime comum locação, arts. 1047.º - 1050.º
 - Resolução judicial e extrajudicial (art. 1047.º CC)
 - Resolução fundado em mora (art. 1048.º CC)
 - Resolução pelo arrendatário
 - Regras gerais
 - Causas objetivas (art. 1050.º CC)
- Regime especial prédios urbanos (arts. 1064.º ss. CC)
 - Cessação, arts. 1079.º ss. CC
 - Resolução, arts. 1083.º - 1087.º CC

- 2. Imperatividade do regime
 - a) Previsão legal
 - Liberdade contratual (art. 405.º CC) vs. imperatividade (art. 1080.º CC)
 - b) Justificação
 - Explicação
 - Alteração Lei 31/2012
 - c) Consequências

- 3. Resolução do contrato
- a) Regime geral
 - Termos gerais, aplicável a ambas as partes (n.º 1) – Justa causa
 - Distinção de soluções quando o direito de resolução é exercido pelo senhorio ou pelo arrendatário
- Regime aplicável ao Senhorio:
 - Concretização da justa causa (n.º 2)
 - Alíneas exemplificativas
 - Distinção:
 - Mora pagamento renda (extrajudicial)
 - Incumprimento grave (judicial)

- Alíneas do n.º 2 do art. 1083.º CC
- a) Regras de higiene (alteração 2012)
- b) Contrariedade à lei, bons costumes ou ordem pública
 - Regime de vizinhança, art. 1071.º CC
- c) Uso do prédio para fim diverso
 - Acresce art. 1112.º, n.º 5, CC
 - Limites, arts. 1092.º e 1093.º CC
 - Acessoriedade
- d) Não uso do locado
 - Justificação (desvalorização?), art. 1072.º CC
- e) Cessão do gozo do prédio
- f) Outras causas
 - Ex., obras não autorizadas

- Regime judicial / extrajudicial
- I. Mora
 - Dois meses (art. 1083.º, n.º 3, CC) – seguidos (era 3 meses regime 2006)
- II. Oposição obras
 - Oposição pelo arrendatário a obras, art. 1083.º, n.º 3, CC
- III. Oposição à resolução
 - Judicial – pagamento da renda (art. 1048.º CC)
 - Extrajudicial – expurgação da mora (1 só vez), não se aplica à mora do n.º 4 do art. 1083.º CC
 - Insolvência do arrendatário (art. 108.º, n.º 4, CIRE)
 - Salários em atraso (Lei 105/2009)

- Resolução exercida pelo arrendatário
- Justa causa (n.º 1) com exemplificação no n.º 5 do art. 1083.º CC

- *b) Especificidades do regime de arrendamento*
- i. Fundamento
- ii. Modo de operar
 - Declaração
 - Judicial (art. 1084.º, n.º 1, CC)
 - Extrajudicial (art. 1084.º, n.º 2, CC)
 - Forma (art. 9.º Lei 6/2006)
 - n.º 1 – escrito assinado (registo)
 - n.º 6 – em mão
 - n.º 7 – notificação avulsa, contacto pessoal, advogado ...
 - Caducidade (art. 1085.º CC)
 - Um ano
 - Três meses (novo), nos casos de mora

- iii. Relação com outras causas de cessação
 - Regime de cumulação de pretensões (art. 1086.º CC)
- iv. Efeitos
 - Desocupação – 1 mês (art. 1087.º CC), regime art. 1081.º CC, diferença ex. 1053.º CC