

A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO NO NOVO E NOVÍSSIMO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO ¹

ALBERTINA MARIA GOMES PEDROSO

A Autora procede a uma análise crítica das principais alterações emergentes da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, relativamente ao seu objecto, aplicação no tempo e efeito sobre os prazos em curso. Centra-se, em particular, na cessação do contrato por resolução, explicando os respectivos fundamentos à luz dos regimes de 2006 e 2012, bem como o modo de operar do direito à resolução e a caducidade do mesmo, focando os primeiros problemas de interpretação que se prevê virem a ser colocados.

1. BREVE INTRODUÇÃO

Volvidos pouco mais de seis anos sobre a publicação da Nova Lei do Arrendamento Urbano — a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano ² — cujo principal objectivo era o desenvolvimento do mercado do arrendamento para habitação, serviços e comércio, tornou-se evidente que:

- por um lado, e *na perspectiva económica* — não se verificou a desejada reanimação de tal mercado, tanto assim que logo no preâmbulo da proposta de Lei n.º 38/XII, se anuncia que a mesma concretiza as medidas vertidas no Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, e se inscreve num amplo e profundo conjunto de reformas centrado na aposta clara do

¹ Este artigo tem um escopo essencialmente prático visando constituir um contributo para a compreensão global do regime, tendo por base algumas das comunicações efectuadas pela signatária quer no âmbito do Novo Regime do Arrendamento Urbano quer no âmbito da alteração legislativa ora em vigor. O estudo destas matérias — agora retomado com a entrada em vigor do Novíssimo Regime pelas novas reflexões que necessariamente impõe —, quanto às alterações introduzidas pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, tem origem no trabalho desenvolvido pela signatária em co-autoria com Laurinda Gemas e João Caldeira Jorge, para o livro *Arrendamento Urbano — Novo Regime Anotado e Legislação Complementar*, Lisboa, Quid Juris, 1.ª a 3.ª edição.

² Doravante abreviadamente designado por NRAU.

XIX Governo Constitucional na *dinamização do mercado de arrendamento, na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das actividades económicas associadas ao sector da construção*;

- por outro lado, e *na perspectiva jurídica* — foram criados inúmeros problemas de interpretação decorrentes da opção inicial do legislador do NRAU por uma sistematização dogmática dificilmente captável pelo intérprete/aplicador do regime, e que a alteração legislativa introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto ³ mantém.

Sendo certo que o objectivo de natureza política — *dinamizar o mercado de arrendamento* — é essencialmente o mesmo quer no regime até agora vigente quer no novíssimo regime que recentemente entrou em vigor (artigo 1.º da referida Lei n.º 31/2012), o objecto deste artigo cinge-se às alterações de natureza jurídica perspectivadas pelo legislador com vista a atingir tal desiderato.

Por isso, mais do que discorrer sobre conceitos jurídicos necessariamente adquiridos, esta reflexão visa salientar os aspectos do actual Regime do Arrendamento Urbano que se nos afiguraram problemáticos desde a primeira abordagem do NRAU, verificando se a novíssima reforma contempla a sua alteração e, na afirmativa, em que sentido o faz, e, bem assim, dar um modesto contributo para elencar as questões que as alterações ora introduzidas vêm colocar de novo a todos os que no exercício da sua actividade profissional têm que proceder à interpretação e aplicação desta área do Direito.

Para o efeito, afigura-se-nos ser importante relembrar quais foram as principais questões jurídicas que a reforma introduzida pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano trouxe a lume relativamente à importante matéria da resolução do contrato, consabidamente um dos principais fundamentos para a cessação do contrato de arrendamento urbano (artigo 1079.º do Código Civil ⁴), isto por ser notório que a falta de clareza e a complexidade das leis redundam em prejuízo da sua aplicação eficaz, potenciando quer a existência de litígios entre as partes quer o “arrastamento” da respectiva decisão nos Tribunais pelo maior tempo de estudo que demandam.

2. CONSIDERAÇÕES GENÉRICAS

2.1. Sistematização e alterações

Relativamente ao regime introduzido pela Lei n.º 6/2006, havíamos já criticado a *complexidade da sistematização adoptada pelo legislador* que,

³ Com a rectificação introduzida pela Declaração de Rectificação n.º 59-B/2012, de 12 de Outubro.

⁴ Doravante abreviadamente designado CC.

apesar da aparente “dignificação” trazida pelo regresso da matéria do arrendamento urbano ao Código Civil, transformou um regime que se continha num diploma essencial, o Regime do Arrendamento Urbano ⁵, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, num regime disperso por vários diplomas, com as consequentes dificuldades de harmonização e aplicação que as questões novas trazidas aos tribunais vieram a confirmar.

Efectivamente, logo do artigo 1.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, resulta que o *Novo Regime do Arrendamento Urbano deixou de constituir um corpo unitário passando a constar de vários diplomas alterados e aditados pela referida lei*, a saber: o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial — artigos 1.º a 8.º da referida Lei; a abundante e importante legislação complementar que após a sua entrada em vigor foi publicada: o DL n.º 156/2006, de 08 de Agosto, que aprovou o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação; o DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto, que aprovou o regime jurídico das obras em prédios arrendados (e já havia antes desta alteração que agora nos ocupa sido entretanto alterado pelo DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro); o DL n.º 158/2006, de 08 de Agosto, que aprovou os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda; o DL n.º 159/2006, de 08 de Agosto, que aprovou a definição do conceito fiscal de prédio devoluto; o DL n.º 160/2006, de 8 de Agosto, que aprovou os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração; e finalmente, o DL n.º 161/2006, de 8 de Agosto, que aprovou e regula as comissões arbitrais municipais. Importa ainda atentar que por via do preceituado no artigo 61.º da Lei n.º 6/2006, *até à publicação de novos regimes* — os quais até ao momento não foram publicados —, *mantêm-se em vigor os regimes da renda condicionada e da renda apoiada, previstos nos artigos 77.º e seguintes do RAU*, isto apesar da norma revogatória deste diploma genericamente prevista no artigo 60.º da citada Lei.

Pretendemos com o que se acaba de referir salientar que matérias tão importantes para a vida do contrato, como sejam as relativas às respectivas *exigências de forma ou ao regime das obras em prédios arrendados*, foram relegadas para tratamento em diplomas autónomos, situação que persiste na reforma ora empreendida (artigo 12.º da Lei n.º 31/2012) e se repercute negativamente na compreensão e aplicação do novo, e agora do novíssimo regime decorrente da revisão operada, tanto para o intérprete/aplicador da lei, como consequentemente para os respectivos destinatários ⁶.

Veja-se, só por exemplo e pela sua relevância, que a *supra* referida opção sistemática do legislador, se reflectiu em matéria tão importante como

⁵ Doravante abreviadamente designado RAU.

⁶ Efectivamente, apreciado o texto da Lei n.º 31/2012, podemos constatar que esta opção se mantém, no essencial, porquanto a alteração à organização sistemática da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, prevista no artigo 6.º daquela referida Lei, não constitui uma alteração de fundo, tendo um cariz meramente formal.

a que nos ocupa referente à *extinção do contrato de arrendamento por resolução* fundada em incumprimento de uma das partes, cujo *enquadramento legal se encontra disperso quanto aos seus fundamentos, modo de operar e caducidade, estando até agora prevista nos artigos 1047.º a 1050.º e 1083.º a 1085.º do CC, 36.º, n.º 3, da Lei n.º 6/2006, e 5.º, n.º 7, do DL n.º 160/2006, de 08 de Agosto*, portanto, em diplomas tão distintos quanto a codificação civil, as normas transitórias previstas na Lei n.º 6/2006 relativas ao regime da actualização de rendas, e o diploma previsto no artigo 1070.º, n.º 2, do CC, que veio regular os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a respectiva celebração.

Acontece que a novíssima reforma mantém a dispersão na regulação do regime do arrendamento urbano, propondo nos seus artigos 2.º a 4.º alterações ao Código Civil ⁷, ao Código de Processo Civil ⁸; à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro ⁹; aditando a esta lei os artigos 14.º-A e 15.º-A a 15.º-S ¹⁰; e revogando nos termos do seu artigo 13.º várias normas dos referidos Códigos e Lei ¹¹, isto sem prejuízo do estabelecido na disposição transitória constante dos n.ºs 1 e 2 do artigo 11.º, quanto aos senhorios que tenham dado início à actualização de rendas ao abrigo do regime previsto na Lei n.º 6/2006 (que podiam optar pela aplicação do referido regime comunicando tal opção ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012); concedendo ainda ao Governo o prazo de 90 dias para adequar a esta lei os DL n.ºs 156/2006, 158/2006, 160/2006, e 161/2006, omitindo a alteração ao DL n.º 157/2006 que havia previsto no artigo 10.º da proposta inicial, porquanto a mesma acabou por ser publicada conjuntamente com esta lei, tendo sido introduzida pela Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto ¹², e entrando ambas em vigor conjuntamente — artigo 6.º

2.2. Entrada em vigor da Lei n.º 31/2012

Relativamente à entrada em vigor do novíssimo regime, a actual lei previu no seu artigo 15.º que a mesma ocorresse 90 dias após a sua publicação, estabelecendo, portanto, uma *vacatio legis* que se nos afigura adequada à interiorização da pretendida reforma.

⁷ Artigos 1048.º, 1054.º, 1055.º, 1069.º, 1072.º, 1080.º, 1083.º, 1084.º, 1085.º, 1087.º, 1094.º a 1098.º, 1100.º a 1103.º, 1106.º e 1110.º do Código Civil (artigo 2.º).

⁸ Artigos 222.º, 930.º-B, 930.º-C e 930.º-D do Código de Processo Civil (artigo 3.º).

⁹ Artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 37.º, 50.º a 54.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (artigo 4.º).

¹⁰ Artigo 5.º da Lei que desta forma adita 20 artigos na Lei n.º 6/2006.

¹¹ O artigo 13.º tem o seguinte teor: “São revogados: a), o n.º 3 do artigo 1095.º, o n.º 2 do artigo 1102.º e o artigo 1104.º do Código Civil; b) A alínea a) do n.º 1 do artigo 930.º-B, a alínea a) do n.º 2 do artigo 930.º-C e o n.º 3 do artigo 930.º-D do Código de Processo Civil; c) O n.º 6 do artigo 26.º e os artigos 38.º a 49.º, 55.º e 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 11.º da presente Lei”.

¹² Com a rectificação introduzida pela Declaração de Rectificação n.º 59-B/2012, de 12 de Outubro.

Porém, à semelhança do que já havia acontecido relativamente ao RAU e ao NRAU, o dia da entrada em vigor da referida lei não se apresenta isento de dúvidas.

Efectivamente, apesar de estar a ser efectuada uma interpretação no sentido de estas alterações terem entrado em vigor no passado dia 12 de Novembro, consideramos que, atento o preceituado no artigo 15.º da Lei n.º 31/2012, nos termos do qual “a presente Lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação”, coincidindo o referido dia 12 com o 90.º dia, e devendo entender-se o segmento “após a sua publicação”, como significando “depois de” ou “decorridos” os referidos 90 dias, então, só cumpridos aqueles é que pode considerar-se que a Lei entrou em vigor.

Portanto, o novíssimo Regime do Arrendamento Urbano apenas entrou em vigor no passado dia 13 de Novembro de 2012.

2.3. Aplicação da lei no tempo

Mantendo, como já referido, a opção pela dispersão do regime jurídico do arrendamento urbano, o legislador — à semelhança do que ocorreu com a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 —, não logrou conseguir que as alterações à legislação complementar entrassem em vigor na mesma data das alterações contempladas nesta Lei, com vista a evitar as questões que a Lei n.º 6/2006 até agora suscitou quanto à aplicação da lei no tempo (desta feita com excepção das alterações introduzidas ao regime jurídico das obras em prédios arrendados).

Na verdade, conforme é sabido, por força da primeira parte do artigo 59.º da Lei n.º 6/2006, o NRAU aplica-se aos contratos celebrados após 28-06-2006.

Porém, a propósito da resolução do contrato de arrendamento, deve ter-se em atenção que tal data de entrada em vigor não se aplica quanto ao fundamento de resolução do contrato pelo arrendatário previsto no artigo 5.º, n.º 7, do DL n.º 160/2006 — ou seja, aos casos em que o contrato foi celebrado sem a licença de utilização, quando exigível —, porquanto é necessário ter em atenção que este diploma não entrou em vigor na data da referida lei, mas apenas em 09-08-2006, dia seguinte ao da sua publicação (artigo 6.º).

Esta situação, mercê da revogação do RAU, em especial dos respectivos artigos 8.º e 9.º, ocorrida em 27-06-2006, suscita um problema de aplicação da lei no tempo relativamente aos requisitos da celebração do contrato de arrendamento no período temporal compreendido entre os dias 28-06-2006 (data da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006) e 08-08-2006 (data da publicação do diploma que aprovou os requisitos de celebração do contrato de arrendamento), devendo entender-se que durante esse período, os contratos celebrados são válidos desde que contenham os elementos essenciais do contrato de arrendamento resultantes da própria definição legal constante do artigo 1022.º do CC, ou seja, a identificação das partes, a identificação do locado e o montante da renda, razão por que no referido lapso temporal não pode aplicar-se o sobredito fundamento de resolução do contrato.

Idêntico argumento deverá ser aduzido quanto a alterações que este regime venha agora eventualmente a sofrer por via da adaptação à Lei n.º 31/2012 ¹³, e que apenas serão de aplicar após a data da respectiva entrada em vigor.

As considerações *supra* tecidas aplicam-se ainda quanto à possibilidade de resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio com fundamento na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, prevista no n.º 3 do artigo 1083.º do CC, relativamente ao qual importa ter em atenção que, ao invés do que acontecia no RAU, a matéria do regime jurídico das obras em prédios arrendados encontra-se, desde a Lei n.º 6/2006, genericamente prevista no artigo 1074.º do CC, mas apenas está desenvolvidamente regulada no referido DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto, que rege sobre as obras por iniciativa do senhorio, do município e do próprio inquilino e que, mercê do disposto no respectivo artigo 50.º, apenas entrou em vigor no 30.º dia seguinte ao da sua publicação, ou seja, no dia 7 de Setembro de 2006.

Portanto, também este fundamento de resolução somente pode ser invocado como causa de extinção dos contratos de arrendamento em razão da oposição deduzida pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, após o referido dia 7 de Setembro 2006. Note-se, porém, que quanto à alteração ora introduzida neste diploma, nenhuma nova questão se coloca quanto à aplicação da lei no tempo.

A mais relevante questão que importa realçar quanto aos fundamentos de resolução do contrato previstos fora da codificação civil é a que se prende com a revogação do já referido artigo 36.º, n.º 3, da Lei n.º 6/2006, que previa tal possibilidade nos casos em que existisse oposição pelo arrendatário à realização dos actos necessários à avaliação fiscal ou à determinação do coeficiente de conservação, que eram requisitos da iniciativa do senhorio com vista à actualização das “rendas antigas” no regime transitório previsto no NRAU.

Esta revogação compreende-se em face da profunda mudança ocorrida no regime transitório agora instituído e que consagra mais do que a possibilidade de actualização das rendas nos contratos de arrendamento, assentando em filosofia inovadora e distinta da anterior cujo desenvolvimento — pela sua especificidade e importância — não pode ser efectuado nesta sede.

Porém, este fundamento de resolução ainda pode ser invocado pelo senhorio nos casos em que a oposição por banda do arrendatário se tenha verificado até ao dia da entrada em vigor da presente lei. Trata-se de facto ocorrido no domínio da lei então vigente e que aí produziu todos os seus efeitos, sendo a regra da salvaguarda dos mesmos a que resulta do preceituado no artigo 12.º, n.º 1, do CC.

¹³ A qual não foi efectuada no prazo de 90 dias concedido para tal efeito por esta Lei, porquanto os mesmos ainda não se mostram publicados à data da elaboração do presente estudo, apesar de já haver decorrido tal prazo.

2.4. Contagem dos prazos em curso

A Lei n.º 31/2012, em matéria de resolução do contrato por falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, introduziu alterações que genericamente visam proceder a uma redução generalizada dos prazos previstos na Lei n.º 6/2006 ¹⁴.

Não olvidando que à data da sua entrada em vigor se encontrariam em curso prazos mais longos do que aqueles que agora vinha prever, o legislador veio estabelecer no artigo 7.º da nova lei uma regra de contagem de prazos que tem significativo interesse.

Assim, veio definir que *aos prazos que já estiverem a decorrer se aplica a redução de prazos resultante da presente lei, mas os novos prazos só se contam a partir da entrada em vigor desta, a não ser que falte menos tempo para se completarem os prazos em curso.*

Em face do estatuído neste preceito legal, afastam-se as dúvidas de interpretação que podiam surgir se apenas fosse tido em conta o preceituado no artigo 12.º do CC, conforme havia ocorrido com a interpretação da contagem do prazo do artigo 107.º do RAU, ficando cabalmente esclarecido que o prazo mais reduzido apenas não se aplica se faltar menos tempo para terminar o prazo que se encontre a decorrer; e ainda que os novos prazos (mais curtos) só podem ser contados após a entrada em vigor da presente lei.

3 — RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Conforme logo resultava do preâmbulo da proposta de Lei n.º 38/XII, no que concerne ao regime substantivo, as principais alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, respeitam aos contratos de arrendamento para habitação e estão vertidas em três grandes linhas de intervenção: *o prazo de duração dos contratos; o regime da denúncia; e a pontualidade no pagamento da renda.*

Em face do tema proposto, o presente estudo apenas se reporta à última linha de intervenção indicada.

3.1. Novidades introduzidas pela Lei n.º 6/2006

A primeira novidade introduzida pelo NRAU relativamente ao que acontecia no regime de pretérito, — onde existia clara distinção quanto à possibilidade de resolução do contrato consoante o contraente que a pretendia fazer

¹⁴ O mesmo ocorrendo quanto à cessação do contrato por denúncia, e aos prazos de oposição à renovação, matéria de que aqui não cuidaremos, mas a que se aplicam *mutatis mutandis* as mesmas considerações.

operar fosse o arrendatário ¹⁵ ou o senhorio ¹⁶ —, consistiu na consagração (que, como veremos *infra* é mais aparente do que à primeira vista parece) de um regime bilateral quanto aos fundamentos de resolução prevendo um conceito genérico e indeterminado de incumprimento como fundamento de resolução do contrato tanto pelo arrendatário como pelo senhorio.

A segunda novidade do NRAU resultou do facto de, ao invés dos fundamentos taxativamente previstos nas dez alíneas do artigo 64.º do RAU como fundamento da resolução do contrato pelo senhorio, termos agora plasmado no artigo 1083.º, n.ºs 1 a 4, um regime misto de cláusulas gerais com um elenco meramente exemplificativo de causas de resolução do contrato, quer pelo senhorio quer pelo arrendatário, assim se potenciando o alargamento considerável do leque de fundamentos de resolução.

A terceira e mais impressiva novidade do NRAU ocorreu quanto ao modo de operar a cessação do contrato mediante a consagração da possibilidade da sua resolução extrajudicial, a efectuar por iniciativa do senhorio nos casos que taxativamente elencou.

3.2. Novidades introduzidas pela Lei n.º 31/2012

As principais alterações introduzidas pela Novíssima revisão do Regime do Arrendamento Urbano quanto à resolução do contrato de arrendamento prendem-se essencialmente com as questões relativas ao *cumprimento pelo arrendatário da obrigação de pagamento de renda*, afirmando desde logo o legislador no preâmbulo da referida proposta de lei, que *se reforça o mecanismo de resolução do contrato de arrendamento quando o arrendatário se encontre em mora, permitindo uma mais rápida cessação do contrato e consequente desocupação do locado*.

Com vista à obtenção de tal desiderato, foram introduzidas alterações aos artigos 1048.º, 1083.º e 1084.º, *quanto ao regime substantivo*, e criados novos mecanismos processuais para a sua efectivação ¹⁷.

Debrucemo-nos, então, em concreto, sobre o teor das alterações aos artigos que importam a este objectivo e que apreciaremos no confronto com a redacção dada pela Lei n.º 6/2006.

4. FUNDAMENTO DA RESOLUÇÃO

4.1. O princípio geral consagrado no n.º 1 do artigo 1083.º do CC

O artigo 1083.º do CC, sob a epígrafe *Fundamento da resolução*, afirma categoricamente no n.º 1 que *qualquer das partes pode resolver o contrato*,

¹⁵ Caso em que era possível resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base no incumprimento pelo senhorio (artigo 63.º, n.º 1, do RAU).

¹⁶ Caso em que a Lei previa uma enumeração taxativa dos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento por iniciativa do senhorio (artigo 64.º do RAU).

¹⁷ Não curaremos de entrar na análise desta matéria porquanto a mesma será objecto do artigo da Professora Doutora Maria Olinda Garcia, a publicar nesta mesma revista.

nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte. Daqui parece resultar, portanto, que ambos os contraentes podem resolver o contrato de arrendamento apenas com base no incumprimento culposos da outra parte, nos termos previstos nos artigos 432.º e ss. e 801.º, n.º 2, do CC.

Assim acontece efectivamente no tocante à resolução do contrato pelo arrendatário, a qual não oferece dificuldades, estando sujeita às *supra* referidas regras gerais e podendo sempre operar por via extrajudicial (artigo 1084.º, n.º 2, do CC).

Porém, basta avançarmos na leitura do preceito para logo de seguida compreendermos que a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio não opera de forma tão linear e liberal, não bastando qualquer incumprimento contratual por banda do arrendatário, quer este decorra da violação das obrigações emergentes das cláusulas contratuais quer resulte da própria lei.

Vamos, então, debruçar-nos mais atentamente sobre as causas de resolução do contrato pelo senhorio.

4.2. O incumprimento específico previsto no n.º 2 do artigo 1083.º do CC

No tocante à possibilidade de resolução do contrato pelo senhorio, o n.º 2 do artigo 1083.º do CC logo vem proclamar a necessidade de um incumprimento específico, uma espécie de incumprimento qualificado, na terminologia da lei, *o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.*

Assim, em vez de, como acontecia no artigo 64.º do RAU, enumerar taxativamente as causas de resolução efectuando a selecção dos vários tipos de incumprimento que eram considerados suficientemente graves para fundar a cessação do contrato, o legislador do NRAU optou pelo uso de cláusulas gerais, apontando genericamente para o incumprimento grave das obrigações emergentes do contrato, como *justa causa* de resolução.

Desta sorte, a gravidade do incumprimento fundador do direito à resolução do contrato há-de aferir-se quer pela própria natureza da infracção — actuação/omissão substancialmente grave — quer pelas consequências ou efeitos que provoca — e que tornam tal incumprimento grave — quer ainda pela reiteração da conduta violadora das obrigações assumidas — que, por essa via, também é qualificável como grave —, tudo de tal forma que não seja razoavelmente exigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

4.3. O elenco exemplificativo das alíneas a) a e) do n.º 2 do artigo 1083.º do CC

Para além de consagrar a referida cláusula geral mercê da qual apenas considera fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade e consequências, torne inexigível a manutenção do contrato de arrendamento,

na parte final do n.º 2 do artigo 1083.º, o legislador do NRAU veio acrescentar: *designadamente, quanto à resolução pelo senhorio*, enunciando várias situações que reconduziu a cinco alíneas ¹⁸.

A principal questão que tem sido objecto de divergência na interpretação deste elenco exemplificativo previsto no n.º 2 do artigo 1083.º do CC é a de saber se os casos seleccionados pelo legislador como hipóteses de incumprimento pelo arrendatário preenchem ou não, por si só, a cláusula geral ínsita na 1.ª parte do artigo ¹⁹.

Como é sabido, o preceito em referência adoptou a denominada “técnica dos exemplos-padrão”, a qual tem sido usada noutros diplomas relativamente aos quais tem sido defendido que as circunstâncias exemplificativas não são de funcionamento automático carecendo de ser enquadradas na cláusula geral ²⁰.

Este é o entendimento que preconizamos porque efectivamente não consideramos que tendo o legislador optado por esta enunciação exemplificativa na sequência da exigência de um incumprimento grave, por si ou pelas suas consequências, e que por tal motivo torne inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento, a simples alegação e prova de qualquer uma das situações enunciadas possa configurar o imediato preenchimento das aludidas cláusulas gerais ²¹.

¹⁸ Para um maior esclarecimento quanto a cada uma destas previsões e à possibilidade de outras causas de resolução, v.d. o livro referido na nota 1, 3.ª ed. p. 371 a 375, e as respectivas notas de jurisprudência.

¹⁹ O entendimento de que estas operam automaticamente foi defendido por FURTADO, Pinto, *in Manual de Arrendamento Urbano*, vol. II, 4.ª edição, Almedina, p. 1001, considerando que tais alíneas constituem “casos típicos de resolução, não meras presunções ilidíveis da inexigibilidade da manutenção do arrendamento pelo senhorio”, e que “provados tais factos, nenhum juízo de valor se tem de lhe acrescentar para se constituir ou afastar o direito à resolução por parte do senhorio”, e mereceu acolhimento, por exemplo, nos Acs. TRL de 08-10-2009, Proc. n.º 1957/08-2; e de 11-02-2010, Proc. n.º 2154/07.6TJLSB.L1-2, ambos disponíveis *in* www.dgsi.pt.

²⁰ Veja-se, por exemplo, o artigo 30.º, alínea a), do DL n.º 178/86, de 03 de Julho, que consagra o regime jurídico do contrato de agência, e o artigo 396.º, n.ºs 1 e 3, do Código do Trabalho, quanto à resolução do contrato de trabalho, relativamente ao qual a secção social do Supremo Tribunal de Justiça, propugna este entendimento, conforme se verifica do texto do Ac. STJ de 27-11-2007, Proc. n.º 07S2879, disponível *in* www.dgsi.pt.

²¹ Este entendimento tem sido o maioritariamente defendido na doutrina conforme pode ver-se das posições assumidas neste sentido por LEITÃO, Menezes, *in Arrendamento Urbano*, 2.ª ed., pág. 92; MORAIS, Gravato *in Regime do Arrendamento Comercial*, 2.ª ed., p. 209; OLIVEIRA, Pinto *in Resolução do contrato de arrendamento*, *Scientia Juridica*, LV, n.º 308, p. 646 e 647; e GARCIA, Maria Olinda, *in A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, 2.ª ed., p. 25; e noutra jurisprudência quer dos Tribunais da Relação, nos seguintes acórdãos: Ac. RP de 17-04-2008, Proc. n.º JTRP00041081; Ac. RP de 27-11-2008, Proc. n.º JTRP00041081; Ac. RL de 09-12-2008, Proc. n.º 8726/2008-6; Ac. RL de 27-05-2010, processo n.º 707/08.4YXLSB.L1-6; e Ac. RL de 15-10-2009, processo n.º 613/08.2TBALM.L1-2; quer na jurisprudência do STJ, mormente do Ac. de 02-10-2007, proferido na revista n.º 2496/07, onde expressamente se decidiu neste sentido quanto à falta de residência permanente aduzindo que a mesma “não é hoje, por si só, fundamento de resolução do contrato. É preciso que se demonstre que o incumprimento pela sua gravidade torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento”.

Basta pensar que, se assim fosse, que razão teria o legislador para não avançar para a possibilidade de resolução extrajudicial nestes casos?

Tal opção do legislador, que impõe quanto aos fundamentos enquadrados neste n.º 2 do artigo 1083.º o recurso à acção judicial ²², só pode ter como justificação válida precisamente a indispensabilidade do preenchimento do conceito geral de justa causa, fazendo impender sobre o senhorio, autor na acção de despejo, o ónus da alegação e da prova (cfr. artigo 342.º, n.º 1, do CC) da factualidade subsumível, não apenas nas diferentes alíneas do n.º 2, mas também, na cláusula geral constante da 1.ª parte do n.º 2.

Na verdade, a simples alegação e prova de factos subsumíveis em qualquer uma das situações enunciadas, pode não bastar para o imediato e indispensável preenchimento da cláusula geral do n.º 1 do preceito, até porque as causas resolutivas previstas nas diversas alíneas configuram níveis de gravidade de grau muito diferente entre si, sendo que algumas das situações “eleitas” pelo legislador têm, quando objectivamente consideradas, um grau de gravidade menor do que outros fundamentos não elencados, por exemplo, as obras não autorizadas ²³.

O que acontece quanto ao enquadramento do fundamento de resolução neste número do artigo 1083.º — precisamente mercê da consagração no mesmo de exemplos de tipo muito distinto —, é que o ónus que recai sobre a parte será mais facilmente cumprido nalguns dos casos previstos na lei do que noutros.

Ora, apesar de a Lei n.º 31/2012 não ter introduzido quanto ao corpo do artigo 1083.º, n.º 2, qualquer alteração, ainda assim reformulou a redacção de três das suas cinco alíneas, sendo certo que as modificações introduzidas nas alíneas a) e c), na nossa perspectiva, reforçam claramente este entendimento.

Efectivamente, não estamos em qualquer uma das situações perante alterações de fundo quanto ao fundamento resolutivo. Trata-se de meras precisões que apenas por essa razão se compreendem, se bem entendemos o pensamento do legislador.

Na verdade, quanto à alínea a) a alteração consistiu em serem retirados os adjectivos relativos à *reiteração e gravidade* da violação de *regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio*. Como se disse, se aquele que defendemos não fosse o entendimento mais adequado da norma, dificilmente se compreenderia em face da nova redacção como é que uma violação de uma das sobreditas regras, que não fosse grave, podia determinar o automático preenchimento do fundamento de resolução em referência.

²² Cfr. artigo 1084.º, n.º 1, do CC e artigo 14.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006.

²³ De facto, como se poderia configurar que a violação simples de uma regra de boa vizinhança — emissão de ruído, fumos, etc. — pudesse automaticamente determinar a resolução do contrato enquanto a realização de obras pelo arrendatário no arrendado sem o consentimento do senhorio careceria de ser fundamentada quanto à sua gravidade?

Por isso consideramos que esta alteração vem reforçar o sentido que acabámos de expressar no tocante ao facto de estarmos perante meros exemplos padrão nas alíneas a) a e) do n.º 2 do artigo 1083.º

Parece-nos evidente que a razão que determinou a alteração foi o legislador ter considerado uma redundância a menção à gravidade e reiteração em face da necessidade de preenchimento da cláusula geral ínsita no n.º 1 do artigo 1083.º, para cujo efeito já é necessário avaliar da gravidade do comportamento que, evidentemente, pode ser expressa pela sua reiteração.

Por seu turno, na alínea c) que respeita ao fundamento consistente no *uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina* a alteração consistiu no aditamento da expressão *ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio*. Neste caso, o reforço do referido entendimento faz-se pela via inversa, porquanto a mudança pelo arrendatário do fim do contrato, sem que tal provocasse maior desgaste ou desvalorização para o prédio, podia não ser considerada como preenchendo o requisito de gravidade a que alude o n.º 1 do preceito. Assim, por via desta precisão, ainda que a alteração do uso a que o prédio contratualmente se destina não provoque maior desgaste no imóvel, tal não impede que o senhorio alegue e prove os factos dos quais se possa concluir que houve utilização do prédio para fim diverso daquele para o qual ambas as partes haviam acordado destiná-lo, e os demais factos necessários para avaliar se a gravidade ou as consequências da violação tornam inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento, assim reforçando a importância da estipulação contratual relativamente ao uso do locado e a obrigação do arrendatário *não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que se destina*, consagrada no artigo 1038.º, alínea c), do CC.

Finalmente, quanto a este n.º 2 do artigo 1083.º, o legislador introduziu uma alteração na alínea e), que se refere à *cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio* aditando a expressão *do gozo do prédio*. Este aditamento vem apenas clarificar que, conforme já era comumente defendido, o preceito se referia ao gozo do locado abrangendo na respectiva previsão quer o subarrendamento quer o comodato efectuados sem o consentimento do senhorio, em face das obrigações previstas para o locatário no artigo 1038.º, alíneas. f) e g).

4.4. A importância das estipulações contratuais na resolução do contrato

Com interesse a respeito deste n.º 2 do artigo 1083.º, cumpre ainda aduzir que, sendo a enumeração dos fundamentos de resolução meramente exemplificativa, as estipulações contratuais acordadas livremente entre as partes aquando da celebração do contrato ou posteriormente, se observada a exigência de forma escrita, poderão ser determinantes para avaliar se existe ou não incumprimento grave que torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

De facto, no NRAU nada obsta a que se estabeleçam cláusulas contratuais das quais resultem obrigações ou proibições que, não sendo contrárias à lei, aos bons costumes ou à ordem pública, permitam melhor concretizar a cláusula geral do n.º 2, do artigo 1083.º levando a concluir — por via da necessária alegação e prova de factos — que do respectivo incumprimento, consequências ou reiteração decorre a inexigibilidade da manutenção do arrendamento, mormente por resultar do teor do contrato a importância da sua estipulação na formação da vontade das partes para celebração do mesmo ²⁴.

Note-se, porém, que não estamos a afirmar a validade de cláusulas contratuais de resolução do contrato que possam funcionar automaticamente, determinando pela simples afirmação das partes nesse sentido o preenchimento automático do conceito de gravidade bastante para fixar a inexigibilidade da manutenção do contrato, porquanto a tal obsta expressamente a imperatividade das normas sobre a resolução que o artigo 1080.º continua a manter ²⁵, não se podendo olvidar que são razões de interesse e ordem pública as que determinam a referida inderrogabilidade do regime estabelecido para a cessação do contrato de arrendamento urbano para fim habitacional.

Pela mesma razão, também não é admissível que as partes, por si, estabeleçam cláusulas que consagrem a possibilidade de resolução extrajudicial do contrato, onde o legislador não a previu.

Efectivamente, quanto aos fundamentos que permitem a resolução por esta via, os mesmos foram taxativamente previstos pelo legislador aquando da redacção inicial introduzida pela Lei n.º 6/2006, no n.º 3 do artigo 1083.º, e com a actual redacção, também para o novo fundamento consagrado no seu n.º 4, sendo estes os únicos casos que permitem a resolução extrajudicial do contrato de arrendamento pelo senhorio, precisamente porque o legislador considerou que pela sua simples verificação, e atenta a objectiva gravidade na vida do contrato, pela quebra no sinalagma que, por si só, representam, integram os conceitos indeterminados de gravidade e inexigibilidade, sem necessidade de recurso à avaliação judicial para sua determinação.

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

Somos enfim chegados ao momento de apreciar o fundamento de resolução que tem motivado as maiores divergências de interpretação na aplicação

²⁴ Pensamos que tal poderá acontecer, com vantagem, por exemplo quanto à realização de obras que alterem a estrutura do edifício, quanto ao pagamento dos encargos ou despesas, quanto ao número de pessoas que possam estabelecer residência no arrendado, quanto à proibição de hóspedes, ou da existência de indústria doméstica, quanto à proibição de animais de companhia ou limitação do seu número, enfim, pelo menos em todas as obrigações legais em que o Código Civil salvaguarda a possibilidade de estabelecer cláusula diversa do regime supletivo.

²⁵ Apesar da alteração de redacção ora efectuada, a mesma é meramente de forma.

do NRAU na redacção até agora em vigor e que tinha suscitado várias questões, a maioria das quais o legislador do novíssimo RAU não aproveitou esta oportunidade para clarificar.

Actualmente, dispõe o n.º 3 do artigo 1083.º do NRAU que *é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois 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.*

Com a nova redacção pretende-se evidentemente a diminuição do prazo de incumprimento necessário para operar a resolução e a mais célere recolocação do imóvel no mercado, passando-se de um período de mora superior a 3 meses para um igual ou superior a 2, reduzindo-se ainda, em função de tal desiderato, apenas para um mês o prazo para purgar a mora — artigo 1084.º, n.º 3, do CC — pretendendo-se desta forma que o senhorio possa efectuar a comunicação extrajudicial para resolução com estes fundamentos e conseguir a desocupação do imóvel num prazo total de 3 meses em vez dos 6 meses anteriormente previstos ²⁶.

Relativamente à redacção inicial do preceito havíamos alertado que, com prejuízo para a inteligibilidade da norma, o legislador agrupou num mesmo número, em bom rigor, três situações substancialmente distintas, mas que entendeu configurarem, pela sua simples verificação, casos concretos de preenchimento automático da cláusula geral prevista no n.º 2 do artigo 1083.º, e que tornam inexigível ao senhorio a manutenção do contrato, isto é, que por si só, constituem incumprimento grave, passível de determinar a resolução do contrato.

Por isso, para as situações previstas no n.º 3 do artigo 1083.º, o legislador havia consagrado um novo modo de operar a resolução: antes previsto no n.º 1 do artigo 1084.º do CC, e que agora passou a constituir o n.º 2, abrangendo a novidade introduzida pelo n.º 4 do preceito, ou seja, que a mesma opera extrajudicialmente, mediante comunicação ao arrendatário onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.

Considerando as particularidades de cada uma das situações a que alude o n.º 3 do artigo 1083.º, e porque entendemos que as mesmas deviam ter sido objecto de regulação autónoma, pelas razões que se tornarão evidentes *infra*, efectuaremos a sua apreciação separadamente.

²⁶ Efectivamente, sendo pressuposto da resolução extrajudicial a existência de mora com uma duração mínima que actualmente é igual ou superior a dois meses e, efectuada a comunicação, tendo o arrendatário o prazo de um mês para fazer cessar a mora, estes prazos correm sucessivamente. Daí, os três meses a que alude o legislador (após a entrada em vigor do regime revisto e, anteriormente, de seis meses) para obtenção da desocupação do locado. De facto, os prazos dos artigos. 1083.º, n.º 3, e 1084.º, n.º 3, não correm ao mesmo tempo. O único prazo que corre em simultâneo com o prazo para o arrendatário purgar a mora é o prazo, actualmente também de um mês (anteriormente de três), previsto no artigo 1087.º do CC para desocupação do locado e que corre logo a contar da recepção da comunicação da resolução.

4.5.1. Mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda

Sendo a renda a obrigação principal do sinalagma contratual que impende sobre o arrendatário por força do preceituado nos artigos 1022.º, *in fine*, e 1038.º, alínea a), ambos do CC, facilmente se compreende que o legislador considere que o incumprimento de tal obrigação por um período temporal igual ou superior a dois meses quebre tal vínculo sinalagmático, tornando inexigível ao senhorio que continue a cumprir a respectiva obrigação principal de proporcionar ao arrendatário o gozo da coisa, prevista desta feita na primeira parte do referido artigo 1022.º e no artigo 1031.º, alínea a), daquela codificação.

Saliente-se que uma das questões que logo se colocou aquando da redacção inicial da Lei n.º 6/2006, foi a de saber a quantas rendas em mora se reporta esta causa de resolução. De facto, logo existiu quem considerasse que para o respectivo preenchimento era necessário que estivesse em falta o pagamento de três rendas. Entendemos que tal não era o significado da lei, ficando a cláusula preenchida com a falta de pagamento pelo arrendatário de uma única renda, desde que o período de mora no cumprimento da obrigação de pagamento fosse então superior a três meses, e consequentemente, seja agora igual ou superior a dois meses.

Neste caso estamos perante a consagração legal de um fundamento de resolução que opera pela verificação de um incumprimento considerado pela lei como objectivamente grave, e que torna inexigível ao senhorio a manutenção da relação contratual, sendo dispensável o recurso à acção de despejo.

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

Na redacção inicial do preceito havíamos referido que embora a uma primeira leitura do artigo 1083.º, n.º 3, do CC, pareça resultar que a intenção do legislador foi equiparar a falta de pagamento de encargos ou despesas — para efeitos de resolução do contrato — à falta de pagamento da renda, tal entendimento parece não ter sido levado em consideração quer na Exposição de Motivos quer noutros preceitos legais, designadamente nos artigos 1084.º, n.º 3, do CC, e 15.º, n.º 1, alínea e), da Lei n.º 6/2006, que apenas se referiam à falta de pagamento de renda.

Ora, em face das alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, o legislador veio agora claramente equiparar este fundamento de resolução à falta de pagamento de renda, em face da redacção dada ao artigo 1084.º, n.º 3, do CC, onde tal intenção se encontra expressa ao estatuir que *a resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, nos termos do n.º 3 do artigo anterior, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês*. Portanto, actualmente não podem existir dúvidas interpretativas quanto à intenção do legislador nesta equiparação.

Porém, outras dúvidas podem agora colocar-se.

Efectivamente, também havíamos criticado na redacção anterior esta equiparação defendendo uma interpretação restritiva da mesma uma vez que certamente este fundamento de resolução, em face do regime supletivo previsto no artigo 1078.º do CC, apenas podia prefigurar-se nos casos em que as partes tivessem estipulado contratualmente o pagamento pelo arrendatário ao senhorio de uma quantia fixa a título de encargos e despesas, nos termos do artigo 1078.º, n.º 7, do CC; e nos casos em que estivessem em causa encargos ou despesas referentes à contribuição devida ao condomínio ou contratados em nome do senhorio e que o arrendatário tivesse de lhe reembolsar na sequência de comunicação pelo senhorio do comprovativo de pagamento (artigo 1078.º, n.ºs 3 a 6, do CC). Mais considerávamos que o preceito devia ser interpretado restritivamente nos casos em que, por via da aplicação do regime supletivo *supra* referido, os encargos e despesas corressem por conta do arrendatário, situação em que dificilmente, dizíamos, as dívidas do arrendatário para com terceiros, (por exemplo, a relativa ao não pagamento do telefone), seriam de molde a tornar inexigível a manutenção do contrato de arrendamento.

Ora, a expressão “corram por conta do arrendatário” foi precisamente a que o legislador veio usar ao pretender clarificar o preceito. Em nosso entender, foi manifestamente infeliz a escolha da mesma porque por força do disposto no artigo 1078.º, n.º 2, do CC, os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao local arrendado *correm por conta do arrendatário*, significando precisamente que é da sua responsabilidade o pagamento das mesmas. Só que, como é evidente da redacção do preceito, tal responsabilidade não é perante o senhorio.

Tudo conjugado, em face das questões antes levantadas e da expressa tomada de posição do legislador na equiparação deste fundamento à falta de pagamento de rendas, parece-nos evidente que a mesma deve ser interpretada neste n.º 3 dos artigos 1083.º e 1084.º, precisamente ao invés do sentido ínsito no artigo 1078.º, n.º 2, referindo-se ali apenas aos encargos e despesas que, por via do contrato de arrendamento, sejam da responsabilidade do arrendatário perante o senhorio, uma vez que só o incumprimento das relações contratuais estabelecidas no contrato de arrendamento pode determinar a gravidade que gera a possibilidade de fazer cessar o contrato com tal fundamento.

Finalmente, a resolução do contrato com este fundamento, para além de poder operar extrajudicialmente em caso de mora no pagamento da renda, igual ou superior a dois meses, também fica sem efeito se o arrendatário purgar a mora no prazo de um mês — artigos 1083.º, n.º 3, e 1084.º, n.º 3.

4.5.3. Oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública

Quanto a este fundamento de resolução, como se disse *supra* a propósito das questões relativas à aplicação da lei no tempo, importa ter presente que ao invés do que acontecia no RAU, a matéria do regime jurídico das

obras em prédios arrendados está agora prevista genericamente no artigo 1074.º do CC, mas encontra-se desenvolvidamente regulada no DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto, alterado pelo DL n.º 306/2009, de 23 de Outubro, e actualmente com a redacção introduzida pela Lei n.º 30/2012 que rege, para além do mais, sobre as obras por iniciativa do senhorio; do município e do próprio arrendatário (artigo 1.º do referido diploma).

Saliente-se a este respeito que o Tribunal Constitucional, havia julgado organicamente inconstitucionais, por violação do artigo 165.º, n.º 1, al. h), da CRP, as normas dos artigos 1.º, n.º 1, alínea a), 4.º a 11.º e 24.º a 27.º deste diploma legal ²⁷, decidindo posteriormente no mesmo sentido quanto aos seus artigos 6.º, 7.º, 8.º, n.º 6, 24.º e 25.º ²⁸.

Importa ainda ter presente que, nos termos do artigo 1084.º, n.ºs 3 e 5, do CC, também a resolução com este fundamento, para além de operar extrajudicialmente, fica sem efeito se no prazo de um mês cessar a oposição do arrendatário à realização no locado de obra ordenada por autoridade pública.

4.6. A nova causa de resolução prevista no n.º 4 do artigo 1083.º do CC

No preâmbulo da proposta de lei n.º 38/XII, foi anunciado que “o fundamento de resolução do contrato de arrendamento no caso de mora é ainda alargado às situações de atrasos reiterados no pagamento da renda, superiores a oito dias, quando ocorram por quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses. Com esta alteração, obvia-se à manutenção de contratos em que a confiança entre as partes tenha sido quebrada por reiteradas situações de incumprimentos, ainda que, isoladamente, pouco significativos.”

A consagração desta intenção do legislador foi vertida no n.º 4 do artigo 1083.º, na sequência da inexigibilidade prevista no n.º 3, com a seguinte formulação: *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.*

Trata-se de preceito completamente inovador, introduzido com a novíssima reforma, e que promete trazer alguns problemas de interpretação.

É, sem dúvida, uma norma que, à semelhança do que acontece com o n.º 3 do mesmo artigo, permite a resolução do contrato por via extrajudicial em virtude de a sua mera verificação preencher automaticamente a gravidade que o legislador tomou como pressuposto da inexigibilidade de manutenção do contrato de arrendamento.

²⁷ Ac. TC n.º 92/2009, de 11-02-2009.

²⁸ Ac. TC n.º 143/2009, de 24-03-2009.

Tal ocorrerá, diz-nos o preceito, quando no âmbito de um mesmo contrato, por mais de 4 vezes, quer sejam seguidas quer interpoladas, ou seja, quando por 5 vezes no período de um ano, o arrendatário se constitua em mora superior a 8 dias no pagamento da renda.

E, também sem qualquer dúvida interpretativa, sabemos que o legislador impede nesta situação a aplicação do disposto no artigo 1084.º, n.ºs 3 e 4. Significa isto que se o arrendatário se tiver constituído neste tipo de mora no pagamento da renda, não pode fazer cessar a mesma. Ou seja, após o recebimento da comunicação do senhorio com vista à resolução do contrato com este fundamento, o arrendatário já não pode impedir que a mesma opere, purgando a mora.

Sabemos ainda que o primeiro pressuposto da aplicação deste fundamento é que o arrendatário se constitua em mora superior a oito dias no pagamento da renda pelos períodos referidos no preceito. Porém, neste caso não está em causa a falta de pagamento da renda, porquanto essa encontra-se prevista no n.º 3 do artigo 1083.º Portanto, para o preenchimento deste n.º 4 do artigo 1083.º apenas relevam as situações referidas de mora no pagamento da renda.

Assente o que não suscita dúvidas, vamos agora entrar na apreciação dos segmentos do preceito que levantam questões.

E o primeiro problema de interpretação é desde logo o de saber desde que data se considera o arrendatário em mora, ou seja, desde que data se contam os referidos oito dias de mora no pagamento da renda.

O legislador nada refere a este respeito nos artigos 1083.º e 1084.º do CC, sendo certo que sempre se considerou que para apreciação da mora relevante para este efeito, se teria que atender ao que nesta matéria dispõe o artigo 1041.º do CC que rege sobre a *mora do locatário* e que não sofreu qualquer alteração.

De facto, em face do que dispõe o n.º 2 do artigo 1041.º do CC, *cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato se o locatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo*.

Este preceito tem longa tradição e do mesmo resulta que o arrendatário se constitui em mora a partir do momento em que não paga a renda no dia apazado no contrato, dia este que pode até não ter correspondência com os meses do calendário gregoriano mas que, em regra, corresponderá ao 1.º dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito (artigo 1075.º do CC). Assim, o arrendatário constitui-se em mora no pagamento da renda quando a não paga nesse dia fixado, isto é, incorre em mora no dia imediatamente a seguir a esse, tanto assim que o referido n.º 2, afirma se o *locatário fizer cessar a mora*, donde resulta que no prazo que o legislador aqui lhe concede o mesmo já se encontra em mora.

Considerando que em face do referido n.º 2, o legislador lhe concede este prazo acrescido de oito dias para fazer cessar a mora em que se encontra, sem as consequências a que alude o n.º 1 do artigo 1041.º do CC, devemos concluir que só existe mora relevante do arrendatário, ou seja, mora

com consequências na relação contratual estabelecida com o senhorio, se este não proceder ao pagamento da renda até ao termo dos oito dias a contar do seu começo, dispondo desse prazo para purgar a mora sem que daí advenha qualquer consequência pelo incumprimento do pagamento pontual da renda no dia do respectivo vencimento.

Portanto, estabelece o legislador que só depois de decorrido este prazo, ou seja, somente a partir do 9.º dia após a data do vencimento da renda sem que o arrendatário efectue o respectivo pagamento, é que se considera que o mesmo entra em mora relevante, leia-se, mora com consequências na vida do contrato de arrendamento.

Assim sendo, entendemos que este primeiro segmento do artigo 1083.º, n.º 4, do CPC, quando se refere à mora superior a 8 dias, se reporta à mora relevante nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1041.º do CC, e deve ser interpretado de harmonia com o aqui estabelecido.

Avancemos para nova questão.

Diz-nos ainda o artigo 1041.º, n.º 1, que se o locatário se constituir em mora, entenda-se mora relevante em face do que dispõe o seu n.º 2, o locador tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

Como entender então, em face deste referido normativo, o segmento do n.º 4 do artigo 1083.º quando refere a final “não sendo aplicável o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte”, ou seja, não permitindo que, nestes casos, o arrendatário possa pôr fim à mora no prazo de um mês, pagando a renda e a indemnização?

De facto, perante o que dispõem os n.ºs 3 e 4 do artigo 1041.º, torna-se difícil entender o respectivo alcance porquanto segundo estes, quando o arrendatário se constitui em mora relevante, o senhorio tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, mas se as receber tal não o priva do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida.

Porém, tem de optar: ou resolve o contrato e tem direito ao pagamento das rendas em singelo; ou recebe a indemnização e tal não lhe dá lugar à possibilidade de accionar a sanção para o incumprimento que consiste na possibilidade de resolver o contrato.

Por seu turno, o artigo 1042.º do CC, com a redacção introduzida pela Lei n.º 31/2012, sob a epígrafe, *Cessação da mora*, dispõe que:

«1. O locatário pode pôr fim à mora oferecendo ao locador o pagamento das rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1 do artigo anterior.

2. Perante a recusa do locador em receber as correspondentes importâncias, pode o locatário recorrer à consignação em depósito».

Ora, da própria epígrafe do preceito decorre que a mora cessa nos termos do preceito, ou seja, quando o locatário que se encontra em mora pagar

as rendas acrescidas da indemnização. Nessa ocasião, o locatário faz cessar a mora, põe fim à mesma, ou seja, deixa de estar em mora e, como tal, cessa a situação de incumprimento em que se encontrava.

Portanto, se a mora cessa quando o arrendatário paga a indemnização — e não se diga que este preceito é apenas para a locação porquanto o mesmo refere-se claramente ao pagamento das rendas ou alugueres, pelo que também se aplica ao arrendamento — mesmo que esta situação aconteça mais do que 4 vezes num ano, não pode depois esta mora “renascer” para que o locatário se considere constituído em mora nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1083.º, n.º 4, porquanto ele constituiu-se em mora, mas fê-la cessar nos termos da lei ²⁹.

Acresce que, a lei nestes casos, nem sequer dá ao senhorio a possibilidade de não aceitar a indemnização. De facto, se ele se recusar a receber estas importâncias, o locatário pode recorrer à consignação em depósito, purgando a mora, ou seja, acabando com a situação de incumprimento em que se encontrava passível de fundar a resolução do contrato.

Ora, se assim é, e se no n.º 4 do artigo 1083.º o legislador impede o arrendatário de purgar a mora nos casos de reiteração do atraso no pagamento da renda, afastando a aplicação do artigo 1084.º, n.º 3, do CC, em face da sua conjugação com o preceituado nos artigos 1041.º e 1042.º do CC, pensamos que a interpretação mais adequada daquele preceito, só pode ser a de que o referido fundamento de resolução se aplica aos casos em que o arrendatário pagou a renda mais de oito dias depois da data contratualmente fixada e a renda foi recebida em singelo pelo senhorio, porquanto a recepção de novas rendas não priva o locador do direito à resolução do contrato de arrendamento — artigo 1041.º, n.º 4.

Desta sorte, nos casos em que o arrendatário se constituiu em mora relevante, nos termos sobreditos, por mais de 4 vezes seguidas ou interpoladas, e ainda se encontra em mora aquando da resolução pelo senhorio — note-se que o legislador expressamente refere “no caso de o arrendatário se constituir em mora”, e não “no caso de o arrendatário se ter constituído em mora”, inculcando precisamente a ideia de que o arrendatário ainda está numa mora operante quando o senhorio decide resolver o contrato —, deve entender-se que o legislador considera que tal constitui um comportamento que compromete de tal forma irremediavelmente o sinalagma contratual que torna, sem mais, inexigível a manutenção do contrato, não lhe sendo consequentemente possível purgar agora a mora que não fez oportunamente cessar nos termos em que os artigos 1041.º e 1042.º o admitiam a fazer, cessando o incumprimento.

Caso, porém, o arrendatário se tenha constituído em mora relevante que haja oportunamente purgado com o pagamento da indemnização de 50%, por

²⁹ Não se diga em contrário que o artigo 1042.º do CC apenas tem aplicação para a locação, porquanto o mesmo refere-se claramente ao pagamento das rendas ou alugueres, pelo que também se aplica ao arrendamento.

via do artigo 1041.º, n.º 1, deve entender-se, em face da previsão do artigo 1042.º que aquele fez cessar a mora, aceitando obrigatoriamente o senhorio a indemnização como compensação pelo incumprimento e, como tal, este não pode depois “renascer” para fundar a grave sanção agora consagrada no n.º 4 do artigo 1083.º, e que se reporta a uma mora operante.

Este entendimento é o único que se nos afigura efectuar uma interpretação harmoniosa do sistema, acrescentando que a defesa do contrário, ou seja, de que o fundamento de resolução previsto no n.º 4 do artigo 1083.º do CC, se verifica mesmo que tenha havido cessação da mora, em face de um comportamento do arrendatário e do senhorio que tem uma relevância concludente que se encontra legalmente estabelecida quanto ao pagamento pelo arrendatário da indemnização, atentaria contra a boa fé e constituiria mesmo abuso de direito, instituto que em face dos referidos normativos sempre poderá ser usado pelo arrendatário como meio de defesa em sede de oposição.

Na verdade, ainda que pudesse ter sido essa a intenção do legislador, — e admitimos que sim, talvez pensando nos casos em que as rendas são de baixo valor e este procedimento do pagamento da indemnização beneficia o arrendatário —, o seu pensamento deveria ter na letra da lei um mínimo de correspondência expressa, como resulta do disposto no artigo 9.º, n.º 2, do CC, — o que, salvo o devido respeito, não acontece no referido preceito legal —, para do mesmo se poder retirar que se aplica aos casos em que o arrendatário fez cessar a mora nos termos dos indicados normativos, caindo este argumento se tivermos em conta que a lei também se aplica aos casos em que as rendas são elevadas, e aí existiria um claro benefício do senhorio com a possibilidade de receber a indemnização e, ainda assim, fazer operar a resolução.

Pelas razões expostas, é nosso entendimento que o novo fundamento de resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio com base na existência de mora superior a oito dias apenas se aplica aos casos em que a mora do arrendatário se mantenha operante aquando da comunicação e não tenha cessado por força do oportuno pagamento da indemnização devida, nos termos dos artigos 1041.º e 1042.º do CC.

4.7. O fundamento de resolução pelo arrendatário previsto no n.º 5 do artigo 1083.º do CC

No tocante aos fundamentos de resolução pelo arrendatário, para além dos genericamente aludidos *supra*, o artigo 1083.º, n.º 5, prevê ainda que *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.*

Este fundamento de resolução do contrato foi introduzido pela Lei n.º 6/2006, mas apenas quanto ao arrendamento para fins habitacionais, estando então previsto no n.º 4 do artigo.

Com o aditamento do novo fundamento previsto no n.º 4, esta causa de resolução pelo arrendatário passou a constar do n.º 5 do preceito, ao qual a

Lei n.º 31/2012 introduziu nova redacção estendendo a possibilidade de resolução do contrato pelo arrendatário com fundamento na não realização de obras que caibam ao senhorio, também quando estiverem em causa os arrendamentos para fins não habitacionais.

Compreende-se e aplaude-se a alteração porquanto este fundamento de resolução assenta no incumprimento por parte do senhorio da obrigação de assegurar ao arrendatário o gozo da coisa para os fins a que se destina, a qual é comum a ambas as modalidades de arrendamento.

Salienta-se, porém, que este fundamento de resolução é facultativo, e será usado, em princípio, apenas pelo arrendatário que não pretenda lançar mão dos mecanismos que o NRAU pôs ao seu dispor para forçar o senhorio a realizar as obras cuja responsabilidade lhe esteja cometida, e que se encontram previstos no DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto.

Na sua redacção original, tais mecanismos permitiam inclusivamente ao arrendatário usar o direito de aquisição do imóvel arrendado, nos termos dos artigos 35.º a 44.º do citado diploma legal, preceitos de duvidosa constitucionalidade ³⁰.

Em face das alterações introduzidas pela Lei n.º 30/2012, tal direito de aquisição forçada do imóvel pelo arrendatário foi revogado (artigo 4.º), mantendo o arrendatário o direito — quando as obras de conservação do locado não estejam a seu cargo; a degradação do imóvel não se deva à sua actuação ilícita; e ao locado tenha sido atribuído um nível de conservação mau ou péssimo (artigos 29.º e 30.º do DL n.º 157/2006) —, a intimar o senhorio à realização das obras necessárias à obtenção de um nível médio ou superior, e caso este não as realize, a realizá-las para atingir o nível médio de conservação, compensando o valor despendido nas mesmas com o valor da renda a partir do início daquelas (artigos 31.º e 33.º do referido DL n.º 157/2006).

5. MODO DE OPERAR A RESOLUÇÃO

Conforme já referimos, as causas de resolução que dependam da prova da gravidade ou consequências do incumprimento, enquadráveis no n.º 2 do artigo 1083.º do CC, não podem operar por mera comunicação à contraparte e apenas se efectivam por via da competente acção judicial de despejo (artigos 1084.º, n.º 1, do CC, e 14.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006).

Por seu turno, quando a resolução do contrato pelo senhorio seja fundada em qualquer uma das causas de resolução previstas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º do CC, a mesma opera por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.

³⁰ No livro citado na nota 1, 3.ª ed., havíamos defendido que as normas relativas à aquisição forçada do locado eram inconstitucionais. Para apreciação dos argumentos aduzidos a este respeito, cfr. p. 120 e 121.

Considerando o objecto deste artigo, não vamos aqui apreciar as questões relativas à forma da comunicação, as questões processuais relativas à acção judicial, nem as que respeitam ao novo procedimento especial de despejo, debruçando-nos apenas sobre as questões que o próprio preceito encerra.

Assim, a questão principal que o n.º 2 do artigo 1084.º coloca (correspondente ao n.º 1 da redacção primitiva) é a de saber se, referindo a lei que a resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º, e a resolução pelo arrendatário, *operam por comunicação à contraparte*, tal impedirá ou não que estes recorram, querendo, à acção judicial. Em suma, a de saber se esta forma extrajudicial de operar a resolução é ou não optativa.

Este tem sido um dos pontos mais controvertidos da Reforma de 2006, dividindo, em traços gerais, quem entende que actualmente os senhorios não podem recorrer a Tribunal pedindo o despejo do arrendado por falta de pagamento de rendas, sendo obrigatória a formação pelo senhorio do título executivo extrajudicial ³¹; e quem considera que se trata de uma nova faculdade que o legislador veio conceder aos senhorios e arrendatários, nada impedindo, portanto, que estes continuem a recorrer à acção judicial ³².

Desde as alterações introduzidas pelo NRAU a este respeito, sempre sufragámos o entendimento que defende a admissibilidade do recurso à acção declarativa em qualquer situação de incumprimento pelo arrendatário fundadora do direito à resolução do contrato, posição que não vemos razão para alterar, porquanto saiu reforçada pelas alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012.

Efectivamente, a redacção ora introduzida ao n.º 1 do artigo 1048.º refere expressamente que *o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda quando for exercido judicialmente, caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa*, purgue a mora, tendo ainda procedido ao aditamento do n.º 4 com referência ao direito à resolução do contrato quando for exercida extrajudicialmente. Portanto, em face das referidas divergências de interpretação, e da letra da lei resultante das alterações efectuadas pela revisão do preceito, sendo certo que onde o legislador não distinguiu não deve o intérprete distinguir, parece-nos que a alteração introduzida neste normativo não quererá ter apenas em vista aquelas situações residuais em que não é possível o exercício extrajudicial do direito — por exemplo, por não existir contrato de arrendamento reduzido a

³¹ Neste sentido, na doutrina, GARCIA, Maria Olinda, *A Acção Executiva Para Entrega de Imóvel Arrendado*, 2.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, p. 28 a 33 e 50 a 52; e na jurisprudência, o Ac. TRC de 15-04-2008, Proc. n.º 937/07.6TBGRD.C1, único acórdão proferido com este entendimento disponível em www.dgsi.pt.

³² Neste sentido, na doutrina, MORAIS, Gravato, *Novo Regime do Arrendamento Comercial*, 2.ª ed. Almedina, p. 219 a 221; sendo inúmeros os acórdãos na jurisprudência dos vários tribunais da Relação. Por isso, em síntese, apenas se dá nota de que o referido acórdão em sentido contrário, motivou a admissão de revista excepcional no Proc. n.º 438/08.5YXLSB em que, por Ac. STJ de 06-05-2010, se decidiu que “o meio extrajudicial de resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, previsto no NRAU é optativo”.

escrito ou não ter decorrido o prazo de duração da mora —, antes respeitando a todas as situações em que o senhorio opte pelo recurso à via judicial.

Acresce que, visando precisamente clarificar dúvidas suscitadas e harmonizar o regime de purgação da mora previsto na redacção primitiva em moldes diversos consoante estivesse em causa a resolução pela via judicial ou extrajudicial, o legislador veio agora estabelecer que, em qualquer uma das referidas vias, exercido pelo senhorio o direito à resolução do contrato, quer por falta de pagamento de rendas quer de encargos ou despesas, o arrendatário apenas pode fazer caducar a acção ou o procedimento, purgando a mora, por uma única vez, com referência a cada contrato (artigos 1048.º, n.ºs 2 e 3, e 1084.º, n.º 4).

Portanto, não temos dúvidas de que actualmente a resolução pela via judicial ou extrajudicial nos casos em que a lei a admite, é uma opção que senhorio e arrendatário podem actuar, em conformidade com a avaliação que fizerem sobre as vantagens e os inconvenientes de cada uma das possibilidades.

Questão diferente e que não pode ser confundida com esta, conforme sempre defendemos, é a que se coloca quando o direito à resolução se funda na falta de pagamento de renda, situação em que se podem distinguir duas situações.

Assim, nos casos em que a mora no pagamento da renda é inferior a dois meses, o recurso à acção judicial é a única via possível para obter o despejo com fundamento na falta de pagamento da renda, devendo o senhorio alegar e provar, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 1083.º, que a falta de pagamento de uma renda, por exemplo, pelo seu montante, por ser esse o seu único rendimento, enfim, factos dos quais resulte que tal situação constitui, em concreto, incumprimento grave que torna inexigível a manutenção do contrato, apesar de apenas ter decorrido período temporal inferior a dois meses. Nestes termos, o senhorio pode resolver o contrato com esse fundamento, podendo utilizar a acção declarativa comum para obtenção do despejo logo que o arrendatário esteja em mora relevante ³³.

Já nos casos em que a mora no pagamento da renda, encargos ou despesas por cujo pagamento seja responsável o arrendatário no âmbito do contrato de arrendamento, e oposição a obra determinada por autoridade pública, é igual ou superior aos dois meses definidos no n.º 3 do artigo 1083.º, o senhorio poderá optar pela via extrajudicial ou judicial, consoante lhe for mais conveniente, já que certamente todos estão de acordo em que o NRAU não pretendeu tornar mais difícil ao senhorio a resolução do contrato, antes quis facilitá-la. Por isso, permite ao senhorio resolver o contrato por comunicação extrajudicial, mas não impede que o possa fazer interpondo a com-

³³ Referimo-nos apenas aos casos de mora na falta de pagamento da renda por ser esta a principal obrigação do arrendatário, sendo mais difícil configurar que, atentos os curtos prazos agora previstos na Lei, a simples falta de pagamento de encargos ou despesas ou a oposição à realização de obra por período tão curto, havendo pagamento da renda, configurem a gravidade a que se referem os referidos números do indicado preceito legal.

petente acção declarativa. Assim, deverá o senhorio ponderar e decidir, sopesando as vantagens e inconvenientes de cada uma das opções ³⁴.

Ora, apesar do inegável contributo introduzido pela Lei n.º 31/2012, para minorar as desvantagens da opção pela via extrajudicial ³⁵, o certo é que se mantêm alguns constrangimentos que podem fazer com que a opção pela via judicial seja mais vantajosa, quer para os senhorios quer para os arrendatários.

Efectivamente, para além de se manter no actual artigo 15.º-S a possibilidade de responsabilização do senhorio antes prevista no artigo 930.º-E do CPC, não é possível pela via extrajudicial a cumulação com outros fundamentos de resolução que não possam operar extrajudicialmente, e sobretudo, não é possível obter título contra o fiador, sendo bem conhecido que uma acentuada percentagem de contratos prevêem a fiança como forma de garantia do cumprimento da obrigação de pagamento da renda.

Na verdade, se dúvidas pudessem existir, no DL n.º 1/2013, de 07 de Janeiro, entretanto publicado e que procedeu à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo, previstos nos artigos 15.º a 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, tal impossibilidade vem claramente afirmada logo no respectivo preâmbulo, onde se diz que *não é, por isso, possível deduzir, no BNA, um pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, contra devedores subsidiários da obrigação do arrendatário*.

Acresce que, também não é possível a um senhorio cumular num mesmo procedimento especial de despejo o pedido, quando estejam em causa vários arrendatários. De facto, de acordo com a previsão ínsita no artigo 8.º, n.ºs 1 e 2, do referido Decreto-Lei, *em cada procedimento especial de despejo apenas pode ser requerida a desocupação dum imóvel*, podendo ser requerida a desocupação dum conjunto de imóveis, apenas se existir uma dependência funcional entre eles e se as partes contratuais forem as mesmas.

Porém, os inconvenientes não se referem apenas ao ponto de vista do senhorio, reflectindo-se também na perspectiva do arrendatário. Pense-se, desde logo, na frequência da realização de benfeitorias no imóvel arrendado. Ora, o

³⁴ Para um aprofundamento das vantagens e inconvenientes elencados a respeito da redacção primitiva do NRAU, conferir o livro citado na nota 1, 3.ª ed., p. 409 a 413.

³⁵ De forma meramente exemplificativa quanto a este esforço, salienta-se, desde logo, o impedimento de que na já referida situação o arrendatário possa purgar a mora tantas vezes quantas as comunicações recebidas a resolver o contrato; obstando ao inconveniente existente nos casos em que o paradeiro do arrendatário era desconhecido e não era possível proceder à notificação pessoal exigida pelo artigo 9.º, n.º 7, da Lei 6/2006, estabelecendo agora a possibilidade de ser convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo evidentemente se tiver autorizado a modificação — artigo 9.º, n.º 7, alínea c); revogando a alínea a) do artigo 930.º-B do CPC que permitia que se o arrendatário deduzisse e fosse recebida oposição, a execução para entrega do imóvel arrendado fundada no título extrajudicial ficasse suspensa, prevendo-se agora no artigo 15.º-F que nos casos de resolução por falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a oposição só é recebida mediante o pagamento de uma caução.

procedimento especial de despejo não admite a dedução de pedido reconvenicional, nomeadamente com tal fundamento e invocando o respectivo direito de retenção, matéria que terá de ficar relegada para oposição à execução.

Estes são meros exemplos que cabalmente ilustram como este procedimento especial de despejo apenas atingirá o seu anunciado objectivo *de tornar o arrendamento um contrato mais seguro e com mecanismos que permitam reagir com eficácia ao incumprimento*, possibilitando *que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz no caso de incumprimento do contrato por parte do arrendatário*, em situações de incumprimento relativamente lineares, tendencialmente de verificação mais frequente nos contratos mais recentes do que nos antigos.

6. CADUCIDADE DO DIREITO À RESOLUÇÃO

A caducidade do direito de resolução — que não é de conhecimento officioso —, encontra-se prevista no artigo 1085.º do CC.

Anteriormente à redacção ora introduzida no actual n.º 2 do preceito, o prazo para efectivar o direito à resolução era sempre de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe servia de fundamento, salvo se se tratasse de facto continuado ou duradouro, caso em que o prazo de caducidade não se completa antes de ter decorrido um ano sobre a sua cessação (n.ºs 1 e 3 do referido artigo).

Atenta a redacção do preceito, podiam suscitar-se dúvidas quanto à aplicabilidade deste prazo à resolução do contrato pela via extrajudicial.

O legislador introduziu agora importante alteração a este respeito, adiando ao preceito a norma inovadora, prevista no referido n.º 2, mercê da qual afastou a referida dúvida ao efectuar referência expressa aos casos do n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º, casos que operam extrajudicialmente. Portanto, a caducidade do direito de resolução também pode ser invocada em sede de oposição no procedimento especial de despejo.

Acresce que, tendo seguramente em vista a pretendida dinamização do mercado de arrendamento, o legislador, nestes referidos casos de resolução com fundamento nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º, reduziu substancialmente o prazo de caducidade geral de um ano para três meses, assim visando que o senhorio accione mais rapidamente o direito que lhe assiste, recolocando tão breve quanto possível o imóvel no mercado de arrendamento.

Estas são as principais questões que, por ora, se nos afiguram mais prementes relativamente ao NRAU revisto pela Lei n.º 31/2012 no tocante ao regime da cessação do contrato por resolução. Seguramente que muitas outras ficam em aberto e serão alvo de debate na comunidade jurídica.