



UNIVERSIDADE
CATÓLICA PORTUGUESA | FACULDADE
DE DIREITO
ESCOLA DE LISBOA

**DA POSSIBILIDADE DE INSERÇÃO DE CLÁUSULAS
RESOLUTIVAS NO CONTRATO DE
ARRENDAMENTO**

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO FORENSE

INÊS PATINHA LOPES MELO DOS SANTOS

ORIENTADA PELO PROFESSOR PEDRO EIRÓ

31 AGOSTO DE 2015



UNIVERSIDADE
CATÓLICA PORTUGUESA | FACULDADE
DE DIREITO
ESCOLA DE LISBOA

**DA POSSIBILIDADE DE INSERÇÃO DE CLÁUSULAS RESOLUTIVAS
NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO FORENSE

INÊS PATINHA LOPES MELO DOS SANTOS

ORIENTADA PELO PROFESSOR PEDRO EIRÓ

LISTA DAS PRINCIPAIS ABREVIATURAS

Ac.(s)	Acórdão(s)
Art.(s)	Artigo(s)
BMJ	Boletim do Ministério da Justiça
CC	Código Civil
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
p.	Página
pp.	Páginas
RAU	Regime dos Arrendamentos Urbanos
RNAU	Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos
RelCoimbra	Tribunal da Relação de Coimbra
RelÉvora	Tribunal da Relação de Évora
RelGuimarães	Tribunal da Relação de Guimarães
RelLisboa	Tribunal da Relação de Lisboa
RelPorto	Tribunal da Relação do Porto
ROA	Revista da Ordem dos Advogados
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
TC	Tribunal Constitucional
Vd.	<i>Vide</i>
Vol.	Volume

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	6
1. EVOLUÇÃO DO REGIME	10
2. A FIGURA JURÍDICA DA RESOLUÇÃO EM GERAL E NO ARRENDAMENTO EM ESPECIAL.....	14
2.1 A CAUSA RESOLUTIVA DO ARTIGO 1083.º, N.º 2 DO CÓDIGO CIVIL.....	18
3. CONCEITO INDETERMINADO – JUSTA CAUSA.....	24
3.1 A JUSTA CAUSA DE RESOLUÇÃO NOS CONTRATOS DURADOUROS	30
3.2 PRESSUPOSTOS DA JUSTA CAUSA DE RESOLUÇÃO	21
3.3 BILATERALIDADE DA JUSTA CAUSA.....	33
3.4 A JUSTA CAUSA NOS DEMAIS RAMOS DE DIREITO	34
4. DA INSERÇÃO DE CLÁUSULAS RESOLUTIVAS NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	36
4.1. LIMITES.....	38
CONCLUSÕES	42
BIBLIOGRAFIA.....	44

I) CITADA.....	44
II) CONSULTADA.....	46
INDICE DE JURISPRUDÊNCIA	48
I) CITADA.....	48
II) CONSULTADA.....	49

INTRODUÇÃO¹

Com a incontestável relevância socioeconómica a que já nos habituou, o arrendamento urbano (re)apresenta-se na comunidade jurídica sempre de forma desafiante, estimulando-nos para um pensamento ativo e irrequieto na busca das mais *justas* interpretações das normas que regem aquela realidade.

Do largo leque das questões jurídicas comumente associadas ao tema do arrendamento urbano, propomo-nos na presente dissertação desenvolver e aprofundar sobre a admissibilidade de inserção de cláusulas resolutivas no contrato de arrendamento, à luz do enquadramento legal em vigor.

Esta questão assume, desde logo, enorme relevância constitucional, atendendo à implicação que a cessação do contrato de arrendamento poderá ter no exercício do direito à habitação, constitucionalmente previsto no art. 65.º da CRP.

Note-se, a este propósito, que o arrendamento é, atualmente, uma das formas mais comuns de obter a satisfação desse direito fundamental.

Com efeito, se há uns anos o exercício do direito de habitação era maioritariamente satisfeito através da aquisição de habitação própria permanente, o mesmo é hoje exercido em dispensa da propriedade do imóvel habitado, bastando-se a larga maioria das pessoas pelo uso e gozo do imóvel.

Na ótica do arrendatário, a opção de arrendar é efetivamente mais benéfica em termos financeiros, permitindo àquele exercer o seu direito à habitação com menos custos, menos encargos e menos incómodos. O senhorio, por sua vez, suporta os custos fiscais e de manutenção da propriedade e encarrega-se dos incómodos associados à propriedade do imóvel, o que faz medianteo pagamento de uma prestação (comumente designada renda) por parte do arrendatário.

No entanto, existem também problemas para o arrendatário. Se, por um lado, está dispensado das preocupações e custos inerentes à manutenção da propriedade, por outro, o seu direito à habitação, concretizado pelo arrendamento,

¹ Os arts. referidos, sem menção ao respetivo diploma, pertencem ao CC.

apresenta diversas fragilidades que se prendem, desde logo, com a ausência de um direito de propriedade sobre o imóvel.

Por outras palavras, o facto de o seu direito à habitação ser exercido mediante a aquisição de um direito obrigacional (ou real, dependendo do que se entende), torna o mesmo inevitavelmente dependente da relação contratualmente estabelecida com o proprietário do imóvel, a qual, cumpre assinalar, nasce de uma conjugação de vontades que encontra validada nas regras de direito privado português.

No entanto, enquanto a celebração do contrato pressupõe uma conjugação de vontades entre senhorio e arrendatário, a resolução do contrato representa um ato unilateral de uma das partes que produz efeitos jurídicos na esfera jurídica da outra.

Precisamente por ser um ato unilateral que poderá determinar a violação de um direito constitucionalmente previsto, cremos ser da maior importância analisar o regime vigente da resolução do contrato de arrendamento, nomeadamente, as condições e requisitos de que a lei faz depender a validade e eficácia da resolução.

Dentro do universo de questões emergentes do tema da resolução do contrato de arrendamento, pretendemos, mais concretamente, avaliar da possibilidade de inserir cláusulas resolutivas no contrato de arrendamento. Ou seja, a possibilidade de ambas as partes definirem, *a priori*, as causas que permitem, a qualquer uma, cessar unilateralmente o vínculo contratual.

Nesta sede, o principal problema reside na conjugação da cláusula resolutiva geral do art. 1083.º n.º 2 do C, a qual parece permitir às partes a inclusão de cláusulas resolutivas no contrato de arrendamento quando se verifique uma situação de incumprimento. Tal entendimento resulta da opção do legislador de eliminar a disposição que continha o elenco taxativo das causas de resolução, anteriormente consagradas no art. 64.º do Regime dos Arrendamentos Urbanos (RAU).

A eliminação deste art. 64.º conduziu a uma abertura do leque de possíveis causas de cessação do contrato por resolução.

Embora se mantenha o carácter imperativo das normas referentes à cessação do contrato, conforme consagra o art. 1080.º, podemos afirmar que, embora com limites, como adiante trataremos, é possível as partes estipularem no contrato de arrendamento as causas que entenderem justificar a resolução da relação jurídica locatícia.

No entanto, uma conclusão sobre este assunto compreenderá, antes de mais, uma ponderação sobre o conceito de incumprimento, consagrado no artigo 1083.º, n.º 2. Entendemos que este incumprimento se traduz no conceito de justa causa consagrada no projeto do RNAU de 2004, apesar da sua omissão na previsão legal.

Na realidade, o art. 1083.º, n.º 1 manteve a mesma redacção do 1085.º do RNAU, com a diferença de ter substituído o conceito de justa causa pelo conceito de incumprimento.

No referido art. 1085.º n.º 2 definia-se a justa causa como “*uma circunstância que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível, à outra parte, a manutenção do arrendamento.*”

Ora, o fundamento de resolução para o art. 1083.º n.º 2 é “*o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível, à outra parte, a manutenção do arrendamento*”.

Parece-nos, que esta substituição trata de dois conceitos distintos, não podendo conduzir a outra interpretação que não a de que onde a lei diz, hoje, incumprimento quis dizer justa causa. Isto porque, ao contrário do que ocorre no conceito de justa causa, o conceito de incumprimento não se pode moldar às circunstâncias que pela “*gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento*”. O incumprimento ou existe ou não existe, a nosso ver, este incumprimento qualificado ou agravado é a evidência que onde a lei diz incumprimento deve ler-se justa causa.

Todavia, e por este entendimento não ter fundamento na letra da lei, necessitamos de esclarecê-lo para podermos chegar a uma resposta definitiva quanto à possibilidade de inserção de cláusulas resolutivas no contrato de arrendamento, que é, salienta-se, o tema que nos propomos abordar neste texto.

Com efeito, entendemos que apenas mediante o preenchimento da cláusula resolutiva baseada na justa causa, prevista implicitamente no art. 1083.º n.º 2 poderão as partes estabelecer cláusulas resolutivas no contrato de arrendamento. Tal facto obriga a que, havendo divergência entre as partes, sejam os tribunais a decidir se aquela circunstância – prevista pelas partes - consubstancia ou não uma justa causa de resolução.

Esta solução, como defenderemos adiante, não merece a nossa concordância, pelas razões aí melhor expostas.

CAPÍTULO I

DA IMPERATIVIDADE À LIBERDADE CONTRATUAL

1. EVOLUÇÃO DO REGIME

Em 1990, entra em vigor o importante Regime do Arrendamento Urbano - RAU – pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90 de 15 de Outubro.

A reforma empreendida por este diploma teve uma repercussãoaquém do desejado, o que conduziu à existência de múltiplas alterações, pela necessidade de preencher as lacunas existentes. O *vinculismo* continuava a ser um dos traços característicos, conforme se confirma pela previsão do seu art. 51.º cuja epígrafe era “*imperatividade*”:

“O disposto neste diploma sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento tem natureza imperativa”

Já o projeto legislativo de onde nasceria o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos - RNAU² -que nunca entrou em vigor, assentava numa fórmula mais suave:

*“O disposto nesta subsecção sobre a resolução, caducidade e a denúncia do arrendamento tem natureza imperativa, salvo disposição em contrário.”*³

A ideia base desta reforma era sobretudo o abandono do vinculismo, substituindo-o por “*um regime não-vinculista, claro e justo, que permitia quebrar atavismos já ancestrais.*”⁴ Dessa forma, “*não havendo vinculismo, as causas de*

² Decreto n.º 208/IX, que autorizou o Governo a alterar o Regime do Arrendamento Urbano. Contudo, este projeto de reforma foi posteriormente abandonado em consequência da mudança do XVI Governo Constitucional.

³ Redação dada pelo RNAU ao art. 1081.º do CC.

⁴ ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *A modernização do Direito português do arrendamento urbano*, em *O Direito* 136 (2004), II-III, p. 243.

*cessação do contrato podem ser normalizadas, obedecendo, sem complexos aos ditames da moderna Ciência, perante relações duradouras.”*⁵

Contrariamente ao que seria esperado, a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro –que estabelece o Novo Regime do Arrendamento Urbano (adiante NRAU) - optou por uma solução mais rígida. Este diploma foi complementado com seis diplomas especiais, de modo a fazer face à ausência de resposta aos problemas que o regime anterior não solucionou. Na realidade, o regime anterior tratou-se de uma reforma fracassada, que manteve o mercado do arrendamento paralisado com os imóveis degradados e os senhorios sem condições para investir na sua manutenção e conseqüente recuperação.

Com este diploma (NRAU) – que optou uma solução mais rígida comparativamente com o RNAU - o artigo 1080.º do CC adotou a seguinte redação:

“O disposto nesta subsecção tem natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.”

A redação atual⁶ foi introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, que acrescentou flexibilidade à matéria do arrendamento, limitando a imperatividade à resolução, à caducidade e à denúncia do contrato de arrendamento urbano, pela previsão do artigo 1080.º do CC.

Este diploma concedeu mais autonomia às partes, abrindo, deste modo, o caminho para a liberdade contratual se fixar enquanto princípio basilar na regulação do arrendamento urbano.

Com a entrada em vigor desta lei, foi suprimido o vinculismo, equilibrando as posições – sabendo que, até à data, a posição do arrendatário era mais protegida juridicamente – impondo a autonomia privada e liberalizando o sistema legal.

O interesse da lei- leia-se do artigo 1080.º do CC.– é dar uma proteção especial à parte cujos interesses, avaliados na situação concreta, mereçam tutela.

⁵ ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *A modernização*, cit., p. 248.

⁶ Redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto ao art. 1080.º do CC: *“As normas sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento urbano têm natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.”*

Desta forma, será necessário uma interpretação da norma conjugada com a situação concreta em causa, para saber qual o interesse que consagra e pretende proteger.

Os resultados que advierem desta interpretação poderão conduzir à nulidade das cláusulas contratuais se desrespeitada a tutela da parte, nos termos do artigo 280.º do CC. Note-se que, às relações baseadas no acordo das partes impõem-se as normas imperativas, conforme estatui o artigo 405.º do CC.

Atualmente, a vontade das partes permite a determinação pelas partes de uma cláusula resolutiva, ainda que não prevista na enumeração não taxativa do artigo 1083.º do CC. Isto porque, sendo hoje uma enumeração puramente exemplificativa, não existe impedimento para as partes preverem uma causa não prevista na letra da lei. Contudo, embora esta liberdade e autonomia seja favorável, exige da jurisprudência um esforço acrescido para suprir, no caso concreto, as dificuldades que advêm da delimitação das causas de resolução que podem, ou não, consubstanciar uma violação das normas imperativas em causa, mediante uma análise das circunstâncias do caso concreto.

Parafraseando Fernando Baptista de Oliveira, quanto a esta questão: *“Agora, há que fazer uma apreciação da situação subjudice, no seu todo dinâmico, para se extrair uma conclusão de resolução ou não resolução do contrato”*⁷

O artigo 1.º da Lei 31/2012, de 14 de Agosto, explicita as medidas que este diploma aprovou, com vista a dinamizar o mercado do arrendamento urbano. Entre esta, consta a alteração do regime substantivo da locação, nomeadamente conferindo uma maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento.

É certo que, com a redação legal hoje em vigor houve uma clara abertura para a vontade das partes. No entanto, há ainda alguns resquícios do vinculismo deixados pelos anteriores diplomas que se têm mostrado difíceis de ultrapassar, permanecendo firmes face à vontade das partes.

⁷ FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Reimpressão 2007, Editora Almedina, pp. 23-24.

A existência destes resquícios complica a tarefa de perceber os limites à vontade das partes em matéria de cessação do contrato de arrendamento, especialmente quanto à resolução, e a imperatividade prevista no artigo 1080.º do CC.^{8/9}

⁸Cfr. Ac.RelPorto de 25 de Outubro de 2012, disponível em www.dgsi.pt: “ (...) Portanto, a regra da imperatividade tem a ver com a definição do regime jurídico da cessação do contrato de arrendamento (a todo ele) e não com a possibilidade que se abre ao senhorio de a fazer operar também por via extrajudicial (...) ”

⁹ MARIA OLINDA GARCIA, *Alterações ao Regime Substantivo do Arrendamento Urbano – Apreciação crítica da reforma de 2012*, ROA, Ano 72, p.8.: “A nova redação do art.1080.º traduz uma tentativa de clarificação do âmbito de imperatividade das normas que regem a extinção do contrato de arrendamento, enunciando expressamente a natureza imperativa das normas sobre resolução, caducidade e denúncia. Todavia, a nova formulação continua a não ser isenta de dúvidas.”

CAPÍTULO II A RESOLUÇÃO

2. A FIGURA JURÍDICA DA RESOLUÇÃO EM GERAL E NO ARRENDAMENTO EM ESPECIAL

Esta forma de cessação do contrato tem a singularidade - relativamente às demais formas de cessação - de ter a sua disciplina geral legalmente consagrada (arts. 432.º a 436.º do C.C.).

O direito à resolução previsto no art. 432.º é “ (...) é um direito potestativo e dependente de um fundamento. O que significa que precisa de se verificar um facto que crie este direito- melhor, um facto ou situação a que a lei liga como consequência a constituição (o surgimento) desse direito potestativo. Tal facto ou fundamento é aqui, obviamente, o facto de incumprimento ou situação de inadimplência”¹⁰. De tal forma que, sem o incumprimento não há lugar à resolução do contrato.

As partes, ao abrigo do que estabelece o art. 432.º do CC, podem convencionar que, para além dos factos previstos na lei como fundamento de resolução, existam outros por si estabelecidos. Contudo, o direito à resolução não existe pelo simples incumprimento de uma obrigação. Não basta que uma das partes não cumpra, sendo necessário que consubstancie uma verdadeira *ruptura* da relação contratual.

Concluído um contrato, as partes ficam vinculadas ao seu conteúdo, nomeadamente às obrigações nele consagradas, não podendo, à partida, desvincular-se unilateralmente, de forma discricionária.

Prevalece, a este respeito, a regra da estabilidade contratual, a qual se exprime pela máxima latina “*pacta sunt servanda*”, acolhida na nossa lei pelo art.

¹⁰ J. BAPTISTA MACHADO, *Pressupostos da Resolução por Incumprimento*, in Estudos em Homenagem ao Prof. J.J. Teixeira Ribeiro, Vol. II Jurídica, Coimbra, 1979, pp. 348-349.

406.º, n.º 1 do CC: “o contrato deve ser pontualmente cumprido, e só pode modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos na lei”.

Não existindo o mútuo consentimento para a extinção do contrato, cada uma das partes, somente se poderá desvincular do contrato nos casos concretamente “admitidos na lei”.

Se qualquer uma das partes tivesse o poder de se desvincular das obrigações a se encontra adstrito e às quais se vinculou, a qualquer momento e simplesmente porque assim o entendia, como nos ensina Pinto Furtado “o contrato perderia a sua força e deixaria de poder ser considerado como a *lex privata* em que verdadeiramente se traduz.”¹¹

Através da figura da resolução uma das partes extingue unilateralmente o contrato, “sem aviso prévio ou confirmação”¹², pondo em causa o princípio *pacta sunt servanda* e abalando a sua natureza de contrato sinalagmático, caracterizado pelo vínculo de reciprocidade que liga as obrigações existentes a cargo de cada uma das partes.

Por originarem a dissolução do vínculo contratual, as formas de extinção – mais concretamente a resolução - constituem desvios ao princípio *pacta sunt servanda*, mais concretamente à estabilidade contratual.

Embora o CC não preveja uma noção de resolução, esta consiste, numa “declaração de vontade motivada por incumprimento ou alteração anormal da base negocial que atinge o equilíbrio das prestações”¹³ dirigida à contraparte no sentido de que o contrato se considera como não celebrado.

Através da declaração dirigida à outra parte, manifestando a vontade em resolver o contrato, por ter, regra geral, efeitos retroativos, a resolução destrói tudo como se o contrato não tivesse sido celebrado.

¹¹ JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, cit., p. 1035

¹² JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, cit., p. 1036

¹³ Ac.STJ de 18 de Novembro de 1999, disponível em www.dgsi.pt.

“A parte que resolve o contrato declara que tudo se passa como se ele não tivesse sido realizado”¹⁴.

Esta figura jurídica assenta num poder vinculado, exigindo que quem quer beneficiar dos seus efeitos tem de provar o fundamento - só assim haverá lugar a resolução - previsto na lei ou em convenção. Fazendo prova do fundamento, considera-se justificada a destruição unilateral do contrato.

São fontes do direito de resolução a lei ou o acordo das partes - tal como prevê o art. 432.º - sendo esta última designada, muitas vezes, por cláusulas resolutivas que se encontram estatuídas em várias matérias (como exemplos: arts 886.º; 924.º; 927.º todos do CC).

Segundo David Magalhães¹⁵, existem três conjuntos de situações em que a lei prevê a possibilidade de um dos contraentes resolver o contrato, a saber:

- i) Art. 793.º, n.º 2, do CC - Nasce na esfera do credor o direito a resolver o negócio jurídico sempre que subsista uma impossibilidade parcial definitiva de cumprimento da prestação e esta não possa ser imputável ao devedor. Esta impossibilidade origina uma falta de interesse do credor na prossecução do negócio leia-se, no cumprimento parcial do mesmo.
- ii) Art. 801.º, n.º 2 do CC - Nos termos deste artigo, surge a faculdade de resolver contratos bilaterais perante a existência de um não cumprimento culposo e definitivo;
- iii) Aplica-se igualmente a norma referida no ponto ii) nos casos em que, como resultado da mora do devedor, o credor perde o seu interesse na prestação ou a obrigação não é cumprida no prazo razoavelmente fixado, como estabelecem os arts. 808.º, n.º 1 e 802.º, n.º 1 - circunstância em que o credor tem o direito a resolver o negócio,

¹⁴ VAZ SERRA, *Resolução do contrato - Estudo para a Reforma do Código Civil*, BMJ, N.º 68, 1957, P. 195.

¹⁵ DAVID MAGALHÃES, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, Coimbra Editora, 2009, pp. 48-49.

havendo uma impossibilidade parcial do cumprimento imputável ao devedor.

No seguimento, David Magalhães¹⁶ acrescenta, ainda, a estes três conjuntos em que o incumprimento definitivo provoca a resolução, os casos de cumprimento defeituoso do contrato. Considerando o estipulado nos arts. 793.º, n.º2 e 808.º, ambos do CC - que pressupõem situações de incumprimento definitivo - o credor deve, se ainda mantiver o interesse na prestação, exigir ao devedor que proceda à eliminação dos defeitos da prestação realizada ou realize a prestação conforme contratada.

Nos contratos civis, em especial, destacam-se como fontes do direito de resolução distintos da regra geral, as seguintes situações: arts. 934.º (possibilidade de resolução da venda a prestações com reserva de propriedade, tendo sido feita a entrega da coisa ao comprador, quando se verifique a falta de pagamento de uma prestação de valor superior a um oitavo do preço), 1047.º (resolução da locação por falta de cumprimento do locatário), 1140.º (resolução do comodato), 1150.º (possibilidade do mutuante resolver o mutuo se o mutuário não pagar os juros na data de vencimento), 1235.º e 1242.º, (resolução dos contratos de renda perpétua e de renda vitalícia face à constituição em mora no pagamento de prestações correspondentes a dois anos ou em alguma das circunstâncias do artigo 780.º) e o 1083.º e seguintes (resolução do contrato de arrendamento urbano),¹⁷ todos estes do CC.

¹⁶ DAVID MAGALHÃES, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, cit., p.49.

¹⁷ DAVID MAGALHÃES, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, cit., p. 49.

2.1 A CAUSA RESOLUTIVA DO ARTIGO 1083.º N.º 2 DO CÓDIGO CIVIL

Em matéria de resolução importa, preliminarmente, ter em consideração que para que haja lugar a resolução tem de, obrigatoriamente, existir uma causa.¹⁸ E para que esta exista, tem, em princípio, que estar verificado o seu pressuposto, a saber: a existência de um incumprimento. Só havendo incumprimento, à partida¹⁹, poderemos estar perante uma causa de resolução.

Contudo, o incumprimento previsto no n.º 2 do artigo 1083.º não se basta com uma situação de mero incumprimento²⁰. Tem que ser de tal forma grave, ou conduzir a consequências de tal forma gravosas, que se torne inexigível à outra parte a manutenção do contrato.

Porém, a inexigibilidade exigida é um conceito indeterminado, ao contrário do conceito de incumprimento, que não necessita de circunstâncias subjetivas para o seu preenchimento. O incumprimento ou se verifica ou não se verifica. Não há como preencher este conceito, ou moldá-lo.

O art. 1083.º n.º2 do CC representa uma cláusula geral resolutiva²¹ que se funda na justa causa, a qual se encontra exemplificada nas várias alíneas do

¹⁸Ac. STJ de 14 de Outubro de 2014, disponível em www.dgsi.pt: “A resolução consiste na “destruição da relação contratual, operada por um dos contraentes, com base num factoposterior à celebração do contrato”. Constitui um direito potestativo extintivo que “assenta num poder vinculado, obrigando-se o autor a alegar e provar o fundamento, previsto na convenção das partes ou na lei, que justifica a destruição unilateral do contrato”.

¹⁹ Veja-se o ponto anterior: entre os exemplos se encontra o art. 793.º n.º 2 do CC onde não existe um incumprimento e há lugar a resolução por parte do credor.

²⁰ Um incumprimento mais exigente, não um incumprimento nos termos gerais, como prevê o n.º 1 do preceito em análise. O que não deixa de ser contraditório porquanto, na realidade, parece que torna inútil a existência do n.º 1. É uma questão que se coloca, visto que o incumprimento em termos gerais nada tem que ver com o incumprimento exigido no n.º 2 para que haja lugar à resolução do contrato. A compatibilização destes dois números é, *per si*, um problema – que não iremos tratar nesta sede.

²¹Vd, Ac.RelLisboa, de 1 de Março de 2012, disponível em www.dgsi.pt : “I- O artigo 1083º nº 2 do Código Civil contém um princípio geral de acordo com o qual o incumprimento do contrato de arrendamento suscetível de fundamentar a resolução do contrato tem que ter

preceito²². Porém, tratando-se de uma cláusula de conteúdo em certa medida indefinido pode originar dificuldades na sua aplicação prática.

Estando em causa – contrariamente ao que ocorreria na vigência do RAU - um elenco meramente indicativo, os senhorios podem invocar quaisquer outros fundamentos de resolução do contrato, ainda que não previstos nas alíneas do referido n.º2.

O legislador desenhou um sistema liberal, onde concebeu o desaparecimento da tipificação taxativa do art. 64.º do RAU para a resolução por iniciativa do senhorio. Estabeleceu que a causa da resolução é, genericamente, a falta de cumprimento das obrigações emergentes do contrato, que torne inexigível, ao senhorio ou ao inquilino, a manutenção do vínculo contratual.

Ao não consagrar um limite nas alíneas do n.º 2 do art. 1083.º do CC, por se tratarem de fundamentos exemplificativos em que a resolução do contrato pode operar, tornou o preceito numa cláusula vaga.

Tratando-se de uma cláusula geral, com um conceito indeterminado por preencher, ficará a cargo dos tribunais o seu preenchimento mediante o caso concreto e juízos de equidade, o que, no limite, poderá levar a resultados bastante desiguais e injustos, na medida em que o preenchimento da cláusula depende da avaliação, naturalmente subjetiva, de um Juiz.

O que acontece é que, hoje, qualquer tipo de incumprimento pode ser fundamento de resolução. Contudo, todos os comportamentos têm, obrigatoriamente, de preencher os requisitos referidos na aludida cláusula geral. Têm que ferir com tal gravidade e gerar consequências tais que não seja razoavelmente exigível àquele senhorio – de um ponto de vista objetivo – a manutenção do contrato com aquele arrendatário.

Para Baptista de Oliveira²³, este n.º 2 cumpre duas funções:

gravidade ou consequências sobre a relação locatícia suficientes para tornar objetivamente inexigível a manutenção do contrato.”

²² PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da Cessação do Contrato*, 2.ªEd., Edições Almedina, 2006, p.337, e em sentido idêntico, FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*, cit., p. 27.

- (i) alargar o âmbito do direito de resolução do contrato, abrangendo assim, todos os casos de incumprimento que “*pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento*”; e
- (ii) restringir o mesmo âmbito aos casos em que o incumprimento, relevante nos termos gerais de direito, “*torne inexigível à outra parte manutenção do arrendamento*”.

Para este Autor, a resolução - mesmo nas hipóteses previstas nas alíneas a) a e) do n.º2 do art. 1083.º do CC - não produz efeitos automaticamente, sendo exigível apurar se cada um desses incumprimentos contratuais é tal que “*pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento*”.

Este entendimento não é pacífico, tendo surgido diversas teorias acerca da conjugação do corpo do n.º 2 com as alíneas²⁴.

Quanto à aplicação da cláusula do n.º 2, é necessário, que se encontrem verificados os seguintes requisitos²⁵:

²³ FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*, cit., p. 25.

²⁴ JANUÁRIO DA COSTA GOMES/CLÁUDIA MADALENO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, 2014, pp. 233-234: enumera três (i) Teoria da Independência; (ii) Teoria da Ponderação Móvel e a (iii) Teoria da Presunção; No entendimento do Prof Menezes Cordeiro: “*Estas alíneas vêm sintetizar e actualizar o elenco do art. 64.º do RAU. Palavra por palavra, elas foram ponderadas para cobrir o essencial, tendo como pano de fundo o perfeito conhecimento do sistema actual e importantes elementos comparatísticos*”.

²⁵ FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*, cit., pp. 37-40., e em sentido idêntico, Ac.RelCoimbra, de 5 de Fevereiro de 2013, disponível em www.dgsi.pt: “*I- À luz do NRAU são requisitos gerais da resolução do contrato: a) O incumprimento da outra parte, que se presume culposo, nos termos do art.º 799º; b) Que tal incumprimento contratual seja grave e altere o equilíbrio da relação locatícia; c) E que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.*”

(i) Comportamento ilícito (e culposo):

Do preâmbulo da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, resulta que as situações de justa causa que podem ser invocadas pelo senhorio para fundamentar a resolução do contrato são sempre subjetivas, exigindo, por essa razão, um juízo de censura em relação ao arrendatário.

O mesmo não sucede na situação inversa. Relativamente ao inquilino, as justas causas que pode invocar podem ser de natureza subjetiva ou objetiva. Assim, não é exigível que em causa esteja, obrigatoriamente, comportamentos culposos de violação das obrigações emergentes do contrato.

A justa causa requer sempre a existência de uma infracção, ou seja, uma violação, por acção ou omissão, de deveres legais ou contratuais.

Nesta sede, o juízo de culpa, assim como o da gravidade do incumprimento, serão apurados com base no critério do *bónus pater famílias* ou cidadão comum normal. E só se poderá considerar grave o que for resultado da aplicação deste critério.²⁶

Sabendo que a aplicação deste critério – *bonus pater famílias* - varia de acordo com as circunstâncias do caso concreto, leva a que, por isso, também haja variação do que pode, com base num juízo de razoabilidade e objetividade, ser exigido a todas as pessoas que caibam no perfil do agente.

(ii) Consequências graves para a relação locatícia

Estas têm que ser, obrigatoriamente, gravosas, como consequência de um “incumprimento” que se presume, por si, grave. Naturalmente, esta ponderação terá que ser feita casuisticamente, pois só através da avaliação do caso concreto é possível concluir se a atuação do arrendatário foi grave e se, como resultado desta, houve gravosas consequências.

(iii) Inexigibilidade da manutenção do contrato

Este é, sem dúvida, o requisito de mais difícil aplicação ou concretização, na medida em que o conceito de inexigibilidade é, por si só, de difícil

²⁶ Vd., Ac. STJ de 7 de Março de 1986.

preenchimento. Não poderá ser interpretado de forma rigorosa e estrita, porque dessa forma não terá qualquer aplicabilidade prática. “*O que parece óbvio, pois, mantendo-se de pé o contrato de arrendamento, é sempre possível a sua manutenção – a não ser que ocorram situações de caducidade, como é o caso das previstas nas alíneas e) e f), 1.ª parte, artigo 1051.º, CC.*”²⁷.

Trata-se de um requisito de difícil concretização, o que acarreta problemas de árdua resolução para os Tribunais.

Em matéria de resolução contratual, deixou de existir a clara distinção entre os fundamentos quando o agente da resolução fosse o senhorio ou o arrendatário.

Não será qualquer incumprimento definitivo da outra parte que facultará a resolução do contrato – mas unicamente aquele que, “*pela sua gravidade ou consequências torne inexigível à outra a manutenção do arrendamento.*”. Melhor dizendo, preenchidos os pressupostos da existência de uma justa causa (e não de um incumprimento definitivo) há lugar à resolução do contrato.

Também o “*incumprimento*” não tem de se cingir às cláusulas contratuais, mas estende-se a todas as obrigações que, pelo facto da celebração do contrato, decorram da própria lei.

O arrendatário não poderá resolver o contrato com base num simples incumprimento definitivo do senhorio, nos termos gerais de Direito (como prevê o n.º1 do art. 1083.º do CC), mas apenas aquele que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento pelo arrendatário.

Para o senhorio, desenvolveu-se a par com esta noção de incumprimento, de contornos mal definidos (pois não está em causa, no nosso entendimento, um verdadeiro incumprimento), acrescentando-lhe um enunciado exemplificativo de cinco casos que tipicamente representam hipóteses legais de causas de resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio.

Agora, o discurso aparece mais incisivo e direto: “*É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade e consequências torne*

²⁷ FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*, cit., p. 39.

inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio.”

Pelo exposto, não nos parece que seja possível interpretar este incumprimento consagrado na lei como um verdadeiro incumprimento, questão que trataremos mais adiante²⁸.

²⁸Veja-se CAPÍTULO III, ponto 3, p. 28.

CAPÍTULO III
A JUSTA CAUSA DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO
DE ARRENDAMENTO

3. A JUSTA CAUSA

Da estrutura – característica - da relação obrigacional duradoura e desta “teia de vínculos” de que é composta, aparece como causa ou fundamento da resolução o conceito de justa causa. Abordaremos esta temática de seguida, com uma análise que se pretende breve tendo em consideração o tema central aqui em discussão.

“Dos vários preceitos que prevêem casos de justa causa de resolução a propósito de determinados contratos em especial infere-se através do expediente metodológico da analogia iuris, um princípio jurídico geral nesse sentido.”²⁹

O Professor Manuel de Andrade defendia que, algumas vezes a lei se serve de “ (...) conceitos essencialmente flexíveis, meras diretivas gerais muito vagas e plásticas, cuja consistência exata (da lei) não especifica e têm de ser definidas pelo juiz no momento da aplicação, segundo as convicções reinantes no agregado socialou também, porventura, em investigação livre, operando com a ideia de justiça sobre dados da realidade ambiente (...)”, sendo exemplo disso o conceito de “motivo grave”.³⁰

O conceito de justa causa surgiu, na matéria de cessação do contrato de arrendamento, no âmbito do RNAU e pelo art. 1085.º do CC (na redação dada por este projeto de reforma de 2004) definia a justa causa como: “ (...) uma circunstância que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível, à outra parte, a manutenção do arrendamento.”

²⁹ DAVID MAGALHÃES, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, cit., pp. 61- 62

³⁰ MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE, *Ensaio Sobre a Teoria da Interpretação das Leis*, 3.ª Edição, Coimbra, 1978, pp. 47-48.

Esta inexigibilidade, consequência da existência de uma justa causa, também se entende como um princípio base com ocorrência direta no caso concreto, devendo o juiz³¹ aferir, mediante as circunstâncias, se se justifica a manutenção da relação contratual, face à análise de todos os elementos do caso concreto

A inexigibilidade surge, aqui, como um limite próprio de qualquer vínculo obrigacional. Na resolução dos contratos duradouros, dada a tendência de continuidade temporal destes, afere-se tendo em conta a – possível ou não – concretização no futuro.

Como nos ensina David Magalhães³², faz sentido que um contrato com continuidade no tempo possa ser resolvido quando, após uma observação das circunstâncias fáticas, determinado facto se estabeleça como incompatível com a prossecução do mesmo, que se torna demasiado oneroso – e esta ponderação de interesses é uma característica fundamental da inexigibilidade, contrapondo-seas duas medidas “na balança”: se, por um lado, tem que ser avaliado o interesse existente na preservação da relação contratual, por outro, não se pode negligenciar o motivo invocado como causa da dissolução da relação – que, como se verá adiante, deve ser suficientemente ponderoso para ser tido em conta.

Esta inexigibilidade entende-se como limite obrigatório para defesa dos valores preservados pelo ordenamento jurídico, mais especificamente na ótica dos interesses – naturalmente subjetivos - das partes em causa.

O princípio da boa-fé tem uma grande influência na questão aqui em análise, espelhado em algumas das normas legais aqui em análise.

Nos contratos duradouros – que não têm de ser, obrigatoriamente, negócios com prazo absolutamente fixo – havendo uma situação de não cumprimento pontual da prestação esta determina uma impossibilidade da

³¹ MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE, *Ensaio Sobre a Teoria da Interpretação das Leis*, cit. p.48: “ (...) a lei abdicando duma parcela do seu poder de normação, em vez de estatuir um preceito rígido e mecânico, limita-se a fornecer um simples quadro, um molde, uma forma destinada a receber matéria que há-de vir de fora – da consciência popular ou da mente do juiz – e que está prévia e genericamente autenticada com o selo da juridicidade.”

³² DAVID MAGALHÃES, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, cit., p. 63

prestação, nomeadamente, quando o interesse do credor não seja satisfeito nos termos em que o seria se tivesse existido um cumprimento atempado.

Como nos esclarece David Magalhães³³, todavia, acrescente-se que o atraso da prestação duradoura, por impossibilidade ou mora, determina, nos casos de prestações de execução continuada, uma impossibilidade definitiva – parcial ou total – da prestação, nos termos gerais, podendo dar lugar à resolução do contrato – arts. 793.º, n.º2; 801.º, n.º 2 e 802.º todos do CC - quer pela natureza da própria prestação e/ou quer pelo (des)interesse do credor na realização da mesma, não havendo um cumprimento atempado, esta realização não poderá ser feita posteriormente.

*“Pense-se na obrigação de proporcionar o gozo da coisa a que o locador está adstrito; por exemplo, A celebra com B um contrato de aluguer de um automóvel para que o locatário use durante Agosto, mas apenas lhe entrega o veículo no dia 15 desse mês. Houve, é certo, atraso na realização da prestação, mas a ligação desta a momento temporal a que respeita produz o efeito de a prestação já se ter tornado – parcialmente – impossível durante esse período do retardamento – entre 1 e 14 de Agosto.”*³⁴

No entanto, o carácter absolutamente fixo de uma prestação duradoura de carácter reiterado está integrado num todo, podendo daqui resultar que, pelo não cumprimento atempado da prestação o credor perca de todo o interesse na realização da mesma.

A interpelação admonitória, pela qual o credor fixa ao devedor um prazo razoável para cumprir a obrigação, é validada no contexto de relações contratuais de execução instantânea, onde releva o interesse da prestação não atempadamente realizada. No entanto, na resolução por justa causa é a continuação do contrato que assume relevância, ou seja, determinar se, naquelas circunstâncias fatuais concretas, é exigível ao credor a manutenção do contrato.

³³ DAVID MAGALHÃES, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, cit., p. 65

³⁴ DAVID MAGALHÃES, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, cit., pp. 65-66.

A mora consubstancia uma condição de inexigibilidade da preservação do negócio no futuro, despertando, por esta razão, interesse na cessação da relação contratual duradoura.

Assim, estando em causa prestações periódicas, uma só situação de mora pode constituir fundamento de uma justa causa de resolução, embora havendo reiteração de atrasos no cumprimento o consubstancie com mais facilidade.

No seguimento dos ensinamentos de David Magalhães³⁵, ao cumprimento defeituoso, é atribuído, igualmente, relevância resolutive específica em matéria de contratos duradouros, com natural distinção do regime geral de resolução dos contratos, porquanto é na ponderação de interesses que se insere o conceito de justa causa –“*manutenção do negócio versus desvinculação*” – e com base nesta ponderação será possível, casuisticamente, determinar a verificação da existência de uma justa causa, fundamentada nos efeitos futuros de uma violação do contrato, podendo resultar na imediata cessação do negócio.

A perda da confiança necessária à manutenção da relação entre as partes leva a que o não cumprimento de uma das partes confirme a possibilidade da desvinculação unilateral da outra. Se o inadimplemento se estender no tempo ao ponto de colocar em causa a confiança no cumprimento de prestações futuras, considera-se que se perdeu a confiança que sustentava o prosseguimento da relação obrigacional.

Como resulta da própria noção de justa causa consagrada no RNAU, não é todo o incumprimento que poderá justificar a sua existência. Apenas aquele que atinja um grau de gravidade suficiente que ultrapasse o fator de inexigibilidade. Excluem-se, desde logo, as faltas de pouca importância.³⁶

A justa causa de resolução não tem que ser constituída apenas por incumprimentos contratuais, porquanto poderá haver lugar a uma justa causa por determinadas circunstâncias objetivas.

³⁵ DAVID MAGALHÃES, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, cit., p. 68.

³⁶ DAVID MAGALHÃES, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, cit., p. 72.

O sistema do 1083.º do CC consistiu em substituir o elenco taxativo do anterior art. 64.º do RAU e art. 1093.º, versão original do CC, por uma cláusula geral de resolução com várias pequenas cláusulas exemplificativas de fundamentos resolutivos – art. 1083.º, n.º 2.

“Foi retirado do projeto RNAU de 2004, o qual firmava o fundamento da resolução no conceito de justa causa – a ideia de justa causa provem do mandato (artigo 1170.º n.º 2 CC) de onde passou ao direito do trabalho (artigo 35.º do CT), ao direito das sociedades (artigos 257.º, n.º 6 e 403.º, n.º 4 do CSC) e implicitamente, à agência (artigo 30.º DL 178/86, de 3 de Julho.) A ideia básica é a mesma, fazendo todo o sentido usá-la na locação.”³⁷

O objetivo pretendido pelo RNAU, não foi o mesmo levado a cabo pelo NRAU. Por essa razão, o conceito de justa causa foi substituído pelo conceito de incumprimento, ficando, a nosso ver, totalmente desenquadrado.

Ora, numa primeira análise, é urgente distinguir estes dois conceitos, sendo que o primeiro (justa causa) assenta numa indeterminação cujo preenchimento depende do caso concreto. O que já não acontece com o conceito de incumprimento, que se tem como fechado, determinado e sem qualquer possibilidade de moldar à realidade em causa.

Sabemos que, o não cumprimento ou incumprimento de uma obrigação, é um conceito estanque e fechado, onde alguém que se encontra obrigado perante outrem a cumprir determinada obrigação, independentemente da causa, não o fez³⁸.

Relativamente à justa causa, tendo como base o preâmbulo do diploma trata-se de *“uma circunstância subjetiva ou objetiva que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do contrato. As justas causas a invocar pelo senhorio são sempre subjetivas, isto é: envolvem um juízo de*

³⁷ Cit. JANUÁRIO DA COSTA GOMES/CLÁUDIA MADALENO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, 2014, p. 232.

³⁸ MÁRIO ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 10.ª Edição, Edições Almedina, 2008, pp.1033-1034: *“Verifica-se o não cumprimento, incumprimento ou inadimplemento de uma obrigação, sempre que a respetiva prestação devida deixa de ser efetuada nos termos adequados.”*

censura em relação ao inquilino; já as justas causas a invocar pelo inquilino podem ser meramente objetivas”.

Na reforma de 2004 era permitido que qualquer das partes pudesse resolver o contrato com base em justa causa. Caracterizava a justa causa como *“uma circunstância, subjetiva ou objetiva que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do contrato.”*³⁹

A justa causa era composta com elementos que, pela sua gravidade ou consequência e ponderados no seu conjunto, tornavam inexigível a manutenção do arrendamento, fundamentando o direito à resolução – art. 1085.º CC. O projeto RNAU de 2004 exemplificava justas causas para a resolução pelo senhorio (art. 1086.º) e pelo arrendatário (art.1087.º).

Parece-nos que, estando em causa dois conceitos totalmente distintos, sendo que a característica que os antagoniza expressamente é a de o conceito de justa causa ser amplo e moldável às circunstâncias que se encontrem em apreço. Contrariamente ao que acontece no conceito de incumprimento, que nesta análise, parece mais simples: ou há cumprimento da obrigação ou não há, não possível moldar ou tornar mais grave esta realidade estática.

Ora, pelo exposto, não entendemos que faça sentido falar-se em incumprimento, sabendo que a lei supriu o conceito de justa causa e preencheu erradamente esta lacuna com um conceito totalmente distinto e desenquadrado do âmbito em que deverecair(art. 1083.º n.º2 do CC).⁴⁰

³⁹ ANTÓNIO PINTO MONTEIRO/PAULO VIDEIRA HENRIQUES, *Acessação do contrato no RNAU, O Direito* 136 (2004), p. 292.

⁴⁰ No mesmo sentido, JANUÁRIO DA COSTA GOMES/CLÁUDIA MADALENO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, 2014, p. 232: *“O NRAU de 2006, por razões desconhecidas, removeu as referências à justa causa. Com isso o preceito ficou sem objeto.”*

3.1 A JUSTA CAUSA DE RESOLUÇÃO NOS CONTRATOS DURADOUROS

O n.º2 do artigo 432.º consagra, porém, a eficácia *exnunc* da resolução dos contratos de “execução continuada ou periódica”.

A configuração de relação obrigacional duradoura, pela sua duração, traz consigo um conjunto de especialidades, merecendo um maior destaque aquelas que respeitam à sua extinção.

Os efeitos da cessação nascem como dependentes das prestações já efetuadas, por estarem estreitamente interligadas com o lapso temporal a que respeitam. Estes correspondem a uma determinada situação anterior na qual também foi, igualmente, exercido um direito correspondente, não se justificando, por isso, que se recomponha a situação prévia à execução do contrato.

Ora, como previne a parte final do art. 434.º, n.º2 do CC: diversa é a situação na qual entre as prestações já efetuadas e a causa da resolução “*existir um vínculo que legitime a resolução de todas elas*”. Para DAVID MAGALHÃES⁴¹ em causa está a não verificação do pressuposto da correspectividade, inserido na não retroatividade. Veja-se a situação enunciada pelo referido Autor em que, apesar de ter pago adiantadamente as rendas, o arrendatário não chegou a gozar o prédio porque o senhorio não lho entregou; Aqui impõe-se a restituição do que foi entregue, visto ainda não existido a realização das prestações em que se baseia a primeira parte do supra citado n.º2.

No conteúdo da relação obrigacional duradoura existem certos deveres de conduta (de cooperação, de cuidado, lealdade e deveres gerais de respeito) assentes no princípio da boa-fé e essenciais para a prossecução dos fins contratuais.

⁴¹ DAVID MAGALHÃES, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, cit., p.59

3.2 PRESSUPOSTOS DA JUSTA CAUSA DE RESOLUÇÃO

Repare-se que o conceito de justa causa assenta em três pressupostos⁴² que têm que se encontrar preenchidos – casuisticamente – para constituírem fundamento ao direito à resolução, que são os seguintes:

- A. Gravidade;
- B. Consequências;
- C. Inexigibilidade.

A. GRAVIDADE:

A conduta em causa tem que estar em oposição clara com os valores do arrendamento ou com a confiança legítima do senhorio. É (a gravidade) independente das consequências. A resolução justifica-se ainda que tais factos sejam reversíveis, ou seja, ainda que deles não resultem consequências danosas.

Esta gravidade do incumprimento fundador do direito à resolução advém da própria natureza da infração – atuação ou omissão substancialmente grave - das consequências ou efeitos que provoca – e que tornam tal incumprimento grave – e ainda, da reiteração da conduta violadora das obrigações a que se encontra adstrita (a parte) – tudo conjugado de tal forma que seja “*inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento*”.⁴³

Esta contemplação da gravidade como pressuposto advém já do anteprojecto do Professor Vaz Serra no qual, se encontrava previsto que a resolução do contrato “*não pode basear-se em falta que, segundo a boa-fé, seja de*

⁴² JANUÁRIO DA COSTA GOMES/CLÁUDIA MADALENO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, 2014, pp. 233-234.

⁴³ JANUÁRIO DA COSTA GOMES/CLÁUDIA MADALENO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, 2014, p. 232.

pequena importância no cumprimento por uma das partes com respeito ao interesse da outra.”⁴⁴

B. CONSEQUÊNCIAS:

Estas referem-se aos efeitos diretos ou indiretos que possam advir da conduta do senhorio ou do arrendatário. A verificação dos efeitos é mais fácil, contudo, é complicado desligar esta avaliação da gravidade.

C. INEXIGIBILIDADE:

É aferida perante os valores básicos do ordenamento, assentes na ideia de boa-fé. Poderá haver resolução “quando a exigência, à contraparte, da manutenção de certo arrendamento ultrapasse a margem dos *incommoda máximos aceitáveis por via do arrendamento, sendo contrária à boa-fé*”⁴⁵.

O art. 1083.º CC prevê, na redação atual, apenas a justa causa subjetiva, inversamente ao que acontecia no projeto 2004 que ampliava o conceito à justa causa objetiva.

O legislador do NRAU optou pela inserção de uma cláusula geral, mencionando genericamente para o incumprimento grave das obrigações provenientes do contrato e enumerando alguns incumprimentos que poderão consubstanciar uma justa causa de resolução.

Assim, como defendido *supra*, estamos perante um conceito indeterminado que não faculta uma ideia precisa quanto ao seu conteúdo. A sua aplicação nunca pode ser automática antes impondo que as decisões sejam ponderadas com base nos valores norteados para intervir no caso concreto.

É o que ocorre com o conceito de justa causa resolutive prevista, implicitamente a nosso ver, no NRAU.

⁴⁴ *Apud.* JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *A Resolução do Contrato no Direito Civil*, 2.ª Edição, Coimbra Editora, 1996, p.132.

⁴⁵ JANUÁRIO DA COSTA GOMES/CLÁUDIA MADALENO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, cit., p. 233.

Tal como acima referido, a resolução do contrato abarca os fenómenos de incumprimento, pelo locatário, das suas obrigações – quer as que tenham como fonte o contrato quer as convencionadas pelas partes, disposições legais ou princípios da boa-fé.

Resumindo, a justa causa engloba todas as situações jurídicas que integram a relação contratual de arrendamento, não tendo que ser constituída pelo não cumprimento de uma obrigação.

3.3 BILATERALIDADE DA JUSTA CAUSA

Da interpretação do artigo 1083.º, n.º 2 CC, resulta que qualquer das partes tem legitimidade para resolver o contrato com fundamento num incumprimento agravado ou qualificado. Da letra da lei resulta que o elenco das alíneas são exemplificativas e parece-nos abranger apenas situações de resolução pelo senhorio – “*designadamente*”.

No projeto de 2004, a lei distinguia claramente o que poderia constituir justa causa de resolução do contrato de arrendamento consoante a parte que pretendia esse efeito. Encontrava-se previsto no art. 1086.º os fundamentos para resolução com fundamento em justa causa para o senhorio e no art. 1087.º previa a justa causa no caso do arrendatário.

A cláusula geral do n.º 2 do 1083.º do CC, pelo que nos parece, consagra um conceito de justa causa bilateral aplicável ao senhorio e ao arrendatário.

Como já foi abordado, estando omissa na lei o conceito de justa causa (previsto no RNAU), naturalmente, que não se diferencia as duas situações como acontecia no RNAU.

Assim sendo, entendemos que o “*incumprimento agravado*” previsto no art. 1083.º, n.º 2 pode ser fundamento de resolução para ambas as partes.

O argumento a favor desta tese é o de que decorre do regime geral da resolução dos contratos duradouros esta bilateralidade, na medida em que, também para o arrendatário só será possível extinguir a relação em casos em que a gravidade o exija. É também utilizado o argumento que, sendo esta a posição

prevista no ordenamento jurídico alemão, ao qual recorreremos constantemente, faz sentido que assim se entenda.⁴⁶

Para nós, da interpretação do artigo 1083.º, n.º 2 CC, resulta que qualquer das partes tem legitimidade para resolver o contrato por justa causa, sendo este um conceito amplo cujo preenchimento dos respetivos pressupostos poderá ser feito por qualquer uma das partes no contrato de arrendamento.

3.4 A JUSTA CAUSA NOS DEMAIS RAMOS DE DIREITO

O conceito de justa causa, embora tenha muito interesse em sede de relações locatícias, só por último foi aqui aproveitado, tendo sido desenvolvido pelo projetode 2004 por influência de outros ramos de Direito. Ora veja-se:

A cláusula geral do artigo 1083.º, n.º 2 CC é bastante idêntica ao fundamento de resolução do contrato de agência.⁴⁷ Também em matéria de resolução do contrato de agência “ (...) *não é qualquer incumprimento, tout court, de uma ou mais obrigações, que legitima a outra parte, ispo facto, a resolver o contrato (...). A lei exige que a falha de cumprimento assuma especial importância, quer pela sua gravidade (...), quer pelo seu carácter reiterado, sendo essencial que, por via disso, não seja de exigir à outra parte a subsistência do vínculo contratual.*”⁴⁸

Não deixa, no entanto, de ser mais óbvia a influência das normas de Direito do Trabalho na utilização do conceito de justa causa. O conceito de justa causa, em matéria laboral, está previsto no n.º 1 do art. 351.º do CT, funcionando

⁴⁶ Neste sentido DAVID MAGALHÃES, A Resolução do Contrato de Arrendamento, cit. p. 165.

⁴⁷ Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de Julho, artigo 30.º al. a): “*a) Se a outra parte faltar ao cumprimento das suas obrigações, quando, pela sua gravidade ou reiteração, não seja exigível a subsistência do vínculo contratual.*”

⁴⁸ ANTÓNIO PINTO MONTEIRO, *Contrato de Agência. Anotação ao Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de Julho*, 2.ªEd., Coimbra, p. 98.

também como cláusula geral e “*envolve o que se chama um conceito indeterminado.*”⁴⁹ Assim, também nesta sede se mostra difícil definir o que se entende por justa causa. No entanto, e por aqui estar em causa uma relação dinâmica, a avaliação casuística preenche esta indeterminação do conceito.⁵⁰

⁴⁹ BERNARDO DA GAMA LOBO XAVIER, *Manual de Direito do Trabalho*, 1.^a Edição, Edições Almedina, 2011, pp.733-738.

⁵⁰ BERNARDO DA GAMA LOBO XAVIER, *Manual de Direito do Trabalho*, cit., pp.737-738: “(...) *um aspecto de extrema relevância para compreender a essência da justa causa de despedimento: o juízo sobre a impossibilidade das relações contratuais refere-se ao futuro (a «subsistência da relação de trabalho» no dizer da própria lei.*”

CAPÍTULO IV
DA POSSIBILIDADE DE INSERÇÃO
DE CLÁUSULAS RESOLUTIVAS
NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

4. CLÁUSULAS RESOLUTIVAS NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

A inserção de cláusulas resolutivas pelas partes estava excluída no regime do RAU. Assim, o vinculismo retirava liberdade às partes na previsão de cláusulas resolutivas. As alíneas do art. 64.º previam, taxativamente, as causas de resolução do contrato de arrendamento

Já o RNAU – por ter na sua génese alguns indícios de abertura comparativamente com o RAU – acolhia esta possibilidade:

*“Afigura-se que a lei não veda aos contraentes a possibilidade de individualizarem, em cláusulas resolutivas, algumas situações ou circunstâncias, censuráveis ao arrendatário, a cuja verificação se associe, precisamente, um direito de resolução do locador fundado em convenção, nos termos gerais do artigo 432.º, n.º 1; mas parece que o senhorio só estará legitimado a exercer a resolução quando estiverem reunidos “in casu” os referidos pressupostos da justa causa – inclinamo-nos para esta solução porquanto não basta a previsão no texto do contrato: por fora do artigo 1085.º, n.º1 e 2, é indispensável a justa causa.”*⁵¹

A questão central está em saber se haverá hoje a possibilidade de serem inseridas no contrato cláusulas específicas, ou seja, se será possível incluir circunstâncias que, na ótica das partes, consubstanciam comportamentos

⁵¹ ANTÓNIO PINTO MONTEIRO/PAULO VIDEIRA HENRIQUES, *A cessação do contrato no RNAU*, cit., p. 292.

censuráveis, cuja verificação fundamentará um direito de resolução – fundado em convenção, nos termos do art. 432.º, n.º 1 do CC.

Atualmente, a estipulação de cláusulas resolutivas é válida, pois não existe nenhum elenco rígido em que as partes tenham que se fundamentar para resolverem o contrato e que, por esse motivo, obste a convenção livre das partes. Prova disso, é o que prevê o art. 432.º do CC.

A cláusula resolutiva tem que referir expressamente as obrigações cujo incumprimento dá direito à resolução, identificando-as.⁵²

Em princípio, não está vedado às partes a possibilidade de concretizar o conceito de justa causa, desde que não se esteja perante uma regulamentação em que os motivos resolutivos possuam natureza taxativa.

O art. 1079.º do CC tipifica as formas de cessação do contrato de arrendamento. O art. 1080.º do CC dispõe que “*o disposto nesta subsecção tem natureza imperativa, salvo disposição em contrário*”. Assim, no que toca à cessação do contrato de arrendamento, as partes podem dispor como bem entenderem.

Pelo carácter meramente exemplificativo da enumeração do art. 1083.º, n.º 2 do CC, as partes têm a possibilidade de distinguir as violações contratuais que, atendendo aos interesses que pretendem prosseguir, revelam gravidade suficiente para admitir a extinção do contrato.⁵³

Predomina – sendo um elemento caracterizador do NRAU - a autonomia das partes e, por isso, a liberdade contratual.

Em suma, não está vedado às partes a possibilidade de definirem e balizarem aquilo que definem como fundamento ou causa de resolução do contrato. Nada obsta, à luz da disciplina atual, que as partes incluam o que entenderem que poderá levar ao fim da relação contratual.

⁵² JOÃO CALVÃO DA SILVA, *Cumprimento e sanção pecuniária compulsória*, Edições Almedina, 2007, p. 322.

⁵³ DAVID MAGALHÃES, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, cit., pp. 153-152.

Esta ideia, ou semelhante, foi suscitada na Reforma de 2004, ainda em termos muito restritos, cimentado em justas causas consagradas diversificadamente, para o senhorio e para o arrendatário.

Para o primeiro funcionavam subjetivamente, isto é, só o admitiriam a resolver o contrato aquelas justas causas que fossem censuráveis ao arrendatário. Para o segundo, pelo contrário, funcionavam objetivamente, podendo resolver o contrato de arrendamento mesmo quando o fundamento invocado não fosse censurável ao senhorio.

Este sistema não foi seguido nem pela Reforma de 2006, nem pela de 2012.

A referência à justa causa desapareceu e, sem a essencialidade da censura do arrendatário para a suscetibilidade da resolução pelo senhorio, não restam dúvidas de que se tornou mais ampla a faculdade de previsão de fundamentos convencionais de resolução.⁵⁴

4.1 LIMITES

Seguindo os ensinamentos de BAPTISTA DE OLIVEIRA⁵⁵, não tem as partes liberdade contratual ilimitada no que diz respeito à convenção de causas resolutivas, sob pena de cairmos no absoluto arbítrio, em detrimento de valores e interesses que não podem ser aqui colocados em causa.

Da lei resulta a expressão “*salvo disposição em contrário*”, contudo as regras do NRAU relativas à cessação do contrato são têm carácter imperativo. O que obriga a concluir que, afinal, as partes não podem acordar, no texto do contrato de arrendamento, o que entenderem, da forma que pretenderem, violando os princípios gerais que a lei prescreve nesta matéria.⁵⁶

⁵⁴ Vd. JOSÉ PINTO FURTADO, *O Direito do Arrendamento Urbano*, cit., p. 1067.

⁵⁵ FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*, cit., p. 135.

⁵⁶ Sobre os limites à inserção de cláusulas resolutivas, FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*, cit., p. 136.

Posto isto, a inserção de cláusulas resolutivas no contrato de arrendamento é limitada, não podendo, de forma alguma pode violar o que lei dispõe – com cariz imperativo - a respeito da fundamentação para a resolução do contrato, *maxime*, na cláusula geral prevista no artigo 1083.º n.º 2 do CC, sob pena de nulidade nos termos do art. 280.º do CC, da cláusula que a tal não obedeça.

Numa primeira análise, parece que a lei não veda às partes a possibilidade de convencionarem cláusulas resolutivas que consubstanciem situações ou circunstâncias censuráveis que determinem a resolução do contrato assente nessas cláusulas – arts. 432.º e 1080.º ambos do CC. Contudo, o direito de resolução, nestes termos, necessita que se encontre preenchida não só a previsão de tal ou tais cláusulas convencionadas pelas partes, como os já descritos pressupostos da justa causa, integrantes da aludida cláusula geral que o n.º 2 do art. 1083.º do CC consagra. “*Só assim teremos preenchida a justa causa de resolução – esta (também) de natureza imperativa, como emerge do citado artigo 1080.º*”.⁵⁷

A questão problemática reside na averiguação da justa causa do incumprimento pelas partes. Mesmo que em causa esteja uma resolução convencional, afigura-se um requisito fundamental, particularmente face à imperatividade do art. 1080.º do CC.

As cláusulas contratuais acordadas livremente pelas partes 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 que, do respetivo incumprimento, consequências ou reiteração, decorre a inexigibilidade da manutenção do arrendamento, sobretudo por resultar do teor do contrato a importância da sua estipulação na formação da vontade das partes para a celebração do mesmo.

⁵⁷ FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*, cit., p. 136.

Anote-se que não estamos a considerar, *a priori*, a validade de cláusulas resolutivas convencionadas pelas partes, defendendo que estas funcionam automaticamente. Ou seja, que pela simples afirmação das partes, se entende preenchido automaticamente o conceito de gravidade suficiente para determinar a inexigibilidade da manutenção do contrato.

Nunca poderá entender-se desta forma, porquanto a tal obsta expressamente a imperatividade das normas sobre a resolução – como prevê o art. 1080.º CC.

Mais ainda, não sendo possível olvidar as razões de interesse e ordem pública que determinam a referida inderrogabilidade do regime estabelecido para a cessação do contrato de arrendamento urbano para fim habitacional.⁵⁸

Não parece poder considerar-se ilegítima, em princípio, a liberdade de as partes declararem qualquer facto como determinante da inexigibilidade da manutenção do contrato e, portanto, como fundamento de resolução. Se a concreta cláusula contratual não for, em si, contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública, não nos parece que existam razões para a não aceitação da sua validade.⁵⁹

Aqui existem duas questões bem distintas:

A primeira trata da possibilidade de inserção de cláusulas resolutivas no contrato de arrendamento. Quanto a esta questão, pelo que vimos, parece-nos que é possível, com a condição de ter que se encontrar preenchida a cláusula geral do art. 1083.º n.º 2 do CC.

⁵⁸ ALBERTINA MARIA GOMES PEDROSO, *A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano*, *Julgar* N.º 19, pp. 47-49.

⁵⁹ Entendimento de PINTO FURADO contrário ao nosso: “*Parece perfeitamente admissível – e até aconselhável para evitar indesejadas surpresas e flutuações na jurisprudência, e acautelar armadilhas da regra geral do n.º 2 – a estipulação de um clausula de resolução que, para além de a afirmar como tal, declare especificamente constituir a residência de hóspedes, contra a proibição contratual, um facto que tornará inexigível a manutenção do contrato pelo senhorio.*

Isto não significa – acrescente-se de pronto – que, não tendo sido estipulada uma cláusula nesse sentido, o facto não constitua já, por si, um fundamento de resolução enquadrável na previsão legal do art. 1083.º, n.º 2.”

Questão diferente é a da razoabilidade, tendo em consideração o panorama legal em matéria de arrendamento, da inserção de limites à liberdade contratual das partes. A nosso ver, esta limitação é resultado da estranha conceção do art. 1083.º da qual já falamos em parte.

Na realidade, este regime obriga a que as partes se vejam dependentes de um terceiro – o Juiz – que determina se as circunstâncias em que as partes contrataram, por vontade de cada um, consubstancia ou não – na opinião, naturalmente subjetiva, do Juiz – uma justa causa de resolução do contrato.

Em suma, sendo certo que as partes só podem inserir cláusulas resolutivas no contrato desde que respeitem a cláusula geral resolutiva do art. 1083.º, n.º 2 do CC, é igualmente certo que esta limitação, a nosso ver, consubstancia, em última análise, uma invasão ou intromissão - de um terceiro estranho ao contrato bilateral - à liberdade contratual, consagrada em todo o espírito do NRAU e, igualmente, no art. 432.º do CC.

CONCLUSÕES

Aqui chegados podemos resumidamente concluir que a matéria da possível inserção de cláusulas resolutivas no contrato de arrendamento suscita diversas e problemáticas questões.

Isto porque, como descrito, a liberdade contratual, embora seja um princípio base em matéria de arrendamento, no qual a autonomia das partes se manifesta em vários pontos, não é tão segura no que respeita à cessação da relação locatícia.

Na realidade, a imperatividade que o art. 1080.º do CC impõe relativamente à matéria da cessação do contrato de arrendamento não é a única dificuldade que a autonomia das partes defronta. E é aqui, a nosso ver, que reside a maior hesitação. Assim, a liberdade contratual, nesta matéria, não permite que as partes definam, sem limite, o que entendem por justa causa.

Com efeito, se as partes quiserem celebrar um contrato de arrendamento onde determinam certo tipo de circunstâncias como causas de resolução do contrato (a título de exemplo: limitação de animais em casa, obras na fracção, entre muitos sobre os quais se poderá debruçar a(s) aludida(s) cláusula(s), mediante a vontade das partes), não poderão consagrar no contrato se, à luz da cláusula resolutiva geral (art.1083.º, n.º 2 do CC), tais cláusulas não consubstanciarem uma justa causa de resolução.

Pese embora as partes possuam capacidade e vontade para determinar o que entendem por justa causa, não o podem fazer.

Ainda que o regime do arrendamento tenha evoluído bastante, desde o suprimento, gradual, do vinculismo à liberdade contratual como princípio regulativo, a verdade é que, olhando amplamente para a lei no seu todo, mais concretamente para as regras da cessação do contrato, é necessário uma nova reforma que esclareça o sentido destas “pontas soltas” que restaram das antigas reformas e que hoje levantam alguns problemas.

Conclui-se que, desde logo, é urgente esclarecer o que se entende pelo “incumprimento” enunciado no art. 1083.º, n.º 2. Embora, no nosso entendimento, aquele represente a “justa causa” consagrada no RNAU.

Da mesma forma, é necessário, repensar e alterar, a possibilidade de as partes, ao abrigo da autonomia privada, determinarem por si, o que naquela relação jurídica se poderá compreender como uma justa causa de resolução do contrato de arrendamento. Sendo, a partir desse momento, possível as partes inserirem as cláusulas resolutivas que julguem necessárias no âmbito desse contrato, sem intervenção de terceiros.

BIBLIOGRAFIA⁶⁰

I) CITADA:

ANDRADE, MANUEL A. DOMINGUES DE - «*Ensaio Sobre a Teoria da Interpretação das Leis*» 3.^a Edição, Coimbra, 1978.

CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES - «*A modernização do Direito Português do Arrendamento Urbano*», em O Direito 136 (2004), II-III.

CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES - «*Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*», Edições Almedina, 2014.

CORDEIRO, MENEZES/FRAGA, FRANCISCO CASTRO - «*O Novo Regime do Arrendamento Urbano*», Coimbra, Almedina, 1990.

COSTA, MÁRIO ALMEIDA - «*Direito das Obrigações*», 10.^a Edição, Edições Almedina, 2008.

FRADA, MANUEL CARNEIRO DA - «*O Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos: nótila*», em O Direito 136 (2004), II-III.

FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO - «*Manual do Arrendamento Urbano*», Vol.II, 5.^a Edição Atualizada, Almedina, 2011.

MACHADO, J. BAPTISTA - «*Pressupostos da Resolução por Incumprimento*», in Estudos em Homenagem ao Prof. J.J. Teixeira Ribeiro, Vol. II Jurídica.

⁶⁰Na presente lista, os autores são referenciados por ordem alfabética do seu último apelido.

MAGALHÃES, DAVID - «*A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*», Coimbra Editora, 2009.

MARTINEZ, PEDRO ROMANO - «*Da Cessação do Contrato*», 2.^a Edição, Edições Almedina, 2006.

MONTEIRO, ANTÓNIO PINTO - «*Contrato de Agência. Anotação ao Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de Julho*», 2.^ªEd., Coimbra

MONTEIRO, ANTÓNIO PINTO/ HENRIQUES, PAULO VIDEIRA - «*A cessação do contrato no RNAU*», O Direito 136 (2004).

OLIVEIRA, FERNANDO BAPTISTA DE - «*A resolução do contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*», Reimpressão 2007, Editora Almedina.

PEDROSO, ALBERTINA MARIA GOMES - «*A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano*», in *Julgar* N.º 19 Revista Jurídica da Associação Sindical dos Juizes Portugueses, janeiro-abril, Coimbra Editora.

PROENÇA, JOSÉ CARLOS BRANDÃO, «*A Resolução do Contrato no Direito Civil*», 2.^a Edição, Coimbra Editora, 1996.

SERRA, VAZ - «*Resolução do contrato – Estudo para a Reforma do Código Civil*», BMJ, N.º 68, 1957.

SILVA, JOÃO CALVÃO DA -«*Cumprimento e sanção pecuniária compulsória*», Edições Almedina, 2007.

II) CONSULTADA

BORGES, ANA CRISTINA - «*A Reforma do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*», in *Jurismat*, Revista Jurídica do Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes, nº1, Portimão, 2012.

CASTELO, JOSÉ - «*Arrendamento*», 3ª Edição, março 2013, Almedina.

COLAÇO, AMADEU - «*Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*», 4ª Edição, 2012, Almedina

GARCIA, MARIA OLINDA - «*Alterações ao Regime Substantivo do Arrendamento Urbano – Apreciação crítica da reforma de 2012*», ROA, Ano 72.

GEMAS, LAURINDA / PEDROSO, ALBERTINA / JORGE, JOÃO CALDEIRA, *Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar*, 3ª Edição, 2009, QuidJuris.

GOMES, JANUÁRIO DA COSTA/MADELENO, CLÁUDIA - «*Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*», Edições Almedina, 2014.

LEITÃO, LUÍS MENEZES - «*Arrendamento Urbano*», 6.ª Edição, Almedina, 2013.

LEITÃO, LUÍS MENEZES - «*Direito das Obrigações, Volume III – Contratos em Especial*», 7ª Edição, outubro 2010, Almedina.

MARTINEZ, PEDRO ROMANO - «*Direito das Obrigações (Parte Especial). Contratos. Compra e Venda. Locação. Empreitada*», 2.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2001.

NETO, Abílio - «*Código Civil Anotado*», 17ª Edição Revista e Atualizada, 2010, Ediforum, Edições Jurídicas, Lda.

SANTANA, CABOZ, «*A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano: Fundamentação Taxativa?*», Lusíada 1 (1991).

LIMA, FERNANDO ANDRADE PIRES DE/VARELA, JOÃO DE MATOS ANTUNES - «*Código Civil Anotado*»vol.I, Reimpressão da 4.ª Edição, Ano: 2010.

VARELA, Antunes – «*Das Obrigações em Geral*», II, 5.ª Edição.

XAVIER, BERNARDO DA GAMA LOBO XAVIER - «*Manual de Direito do Trabalho*», 1.ª Edição, Edições Almedina, 2011.

ÍNDICE DE JURISPRUDÊNCIA⁶¹

I) CITADA

Ac.STJ de 6 de Maio de 2010 (CUSTÓDIO MONTES), Proc. n.º
438/08.5YXLSB.LS.S1

Ac.RelPorto de 25 de Outubro de 2012

Ac. STJ de 14 de Outubro de 2014 (PINTO DE ALMEIDA), Proc. n.º
11291/10.9TBVNG.P1.S1

Ac.RelLisboa de 1 de Março de 2012 (AGUIAR PEREIRA), Proc. n.º
18056/09.9T2SNT.L1-6

Ac.RelCoimbra de 5 de Fevereiro de 2013 (JOSÉ AVELINO
GONÇALVES), Proc. n.º 382/08.6TBLRA.C1

Ac. STJ de 7 de Março de 1986 (MELO FRANCO), Proc. n.º 001266.

Ac.STJ de 18 de Novembro de 1999 (NORONHA DE NASCIMENTO) Proc.
n.º 99B852

⁶¹ Os acórdãos estão disponíveis na base de dados da dgsi, em <http://www.dgsi.pt/>

II) CONSULTADA:

Ac.RelPorto de 16 de Novembro de 2010 (GUERRA BANHA), Proc. n.º

1547/07.3TVPRT.P1

Ac.STJ de 3 de Dezembro de 2009 (ALBERTO SOBRINO), Proc. n.º

925/03.7BPVZ.S1

Ac.STJ de 6 de Maio de 2010 (CUSTÓDIO MONTES), Proc. n.º

438/08.5YXLSB.LS.S1

Ac.RelCoimbra de 5 de Fevereiro de 2013 (JOSÉ AVELINO GONÇALVES),

Proc. n.º 382/08.6TBLRA.C1

Ac.RelLisboa de 12 de Dezembro de 2013 (ONDINA CARMO ALVES), Proc.

n.º 860/11.0TJLSB.L1-2

Ac.RelGuimarães de 25 Fevereiro de 2012, (MARIA LUÍSA RAMO), 25-02-

2012, Proc. 481/11.7TBCM.N.G1

Ac.RelLisboa de 21 de Outubro de 2008 (TOMÉ GOMES), Proc. n.º

8169/2008-7

Ac.RelCoimbra de 4 de Junho de 2013 (FREITAS NETO), Proc. n.º

2603/10.6TBCBR.C1