

A NOVA LEI DO ARRENDAMENTO URBANO CASOS PRÁTICOS

"O arrendatário pode estar seis meses sem pagar renda?"

O ponto da lei

Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, artigos 9.º, n.º 7 e 15.º, números 1 e 2.

Código Civil, com a redacção dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, artigos 1041.º, n.º 1, 1083.º, números 1, 2 e 3, 1084.º, números 1 e 3.

JOSÉ FILIPE ABECASSIS

Sócio PLMJ - Sociedade de Advogados, RL

O SENHORIO: **Manuel Alves Mendes**

O CASO: **Perante a leitura dos novos Art.ºs n.ºs 1083 n.º3 e 1084 n.º3 do Código Civil, introduzidos pela Lei n.º 6/2006, de 27/02, qualquer arrendatário pode estar seis meses sem pagar a renda, pois está a coberto da Lei. Mesmo após o não pagamento neste período (6 meses), nada indica que esse mesmo arrendatário possa ser despejado sem a intervenção do Tribunal (mais quantos meses?).**

A QUESTÃO: **Será esta a interpretação correcta?**

A RESPOSTA: A falta de pagamento de rendas constitui um dos modos mais claros e objectivos de incumprimento de uma das obrigações centrais do contrato de arrendamento (a par da obrigação, do senhorio, de facultar o gozo da coisa locada).

Por isso, o Regime do Arrendamento Urbano (RAU) já considerava que, para além de ser motivo de rescisão do contrato (cfr. artigo 64.º do RAU), tal facto podia ainda determinar uma considerável simplificação processual da acção de despejo, na medida em que: a falta de pagamento da renda em mora, acrescida da indemnização em valor correspondente a 50%, facultava ao senhorio o direito de se recusar a receber as rendas posteriormente vencidas e, nos termos do artigo 58.º do RAU, a falta de pagamento de rendas vencidas na pendência da acção de despejo dava lugar ao incidente de despejo imediato. Não obstante tal simplificação, no contexto do RAU a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento de rendas implicava sempre a interposição de uma acção declarativa de despejo (cfr. artigo 63.º, n.º 2, do RAU).

Ora, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, permite que no caso de falta de pagamento de rendas o senhorio possa resolver o contrato de arrendamento sem ter de intentar uma acção declarativa de despejo (que, normalmente, costumam demorar alguns anos), podendo para esse efeito recorrer ao mecanismo previsto nos novos artigos 1083.º, n.º 3, e 1084.º, n.º 3, do Cód-

go Civil. Assim, se o arrendatário, na sequência de tal resolução, não desocupar voluntariamente o imóvel arrendado, o senhorio poderá, desde logo, passar imediatamente à fase executiva, a fim de conseguir a recuperação efectiva do imóvel arrendado (para esse efeito, o artigo 15.º, n.º 2, da Lei n.º 6/2006 determina que o contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação de resolução remetida ao arrendatário, constituirá título executivo).

Conclui-se, portanto, que o novo regime veio simplificar alguns casos de resolução do contrato de arrendamento com base na falta de pagamento de rendas. Assim, se o arrendatário incorrer em mora quanto ao pagamento de renda por mais de 3 meses, tal facto constituirá, só por si, e segundo a expressa qualificação feita pelo artigo 1083.º, n.º 3, do Código Civil, fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, por se considerar inexigível a sua manutenção. Para tanto, o senhorio deverá comunicar essa resolução ao arrendatário (cfr. artigo 1084.º, n.º 1, do Código Civil), por meio de notificação judicial avulsa ou de contacto pessoal feito por advogado, solicitador ou solicitador de execução (artigo 9.º, n.º 7, da Lei n.º 6/2006). Feita esta comunicação, o arrendatário ainda poderá, de facto, evitar a extinção do arrendamento mediante o pagamento das rendas vencidas,

acrescidas de indemnização em valor correspondente a 50% das mesmas (artigos 1041.º, n.º 1, e 1084.º, n.º 3, do Código Civil), desde que o faça no prazo de 3 meses após aquela comunicação do senhorio. Se o não fizer, o senhorio poderá intentar acção executiva para a entrega de coisa certa, servindo de título executivo o contrato de arrendamento e o comprovativo da comunicação de resolução (cfr. artigo 15.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006). De notar que esta execução do despejo em nada impede o senhorio de proceder, paralelamente, em outro processo, à execução judicial para cobrança das rendas em dívida, nos termos acima já indicados.

Por outro lado, consideramos que a situação de o arrendatário, com alguma frequência mas de modo interpolado (nunca chegando a perfazer 3 meses de mora), se atrasar no pagamento da renda, eventualmente forçando o senhorio a encetar diligências para a cobrança desses valores, poderá configurar um incumprimento contratual, agravado pela sua reiteração, susceptível de tornar inexigível a manutenção do arrendamento, para os efeitos dos números 1 e 2 do artigo 1083.º do Código Civil. Nesse caso, o senhorio poderá intentar acção de despejo sob a normal tramitação da acção declarativa, seguida - se necessário - de competente acção executiva. ■



João Paulo Dias

