





MARIA DOS ANJOS GUERRA
ADVOGADA
marianjosguerra-3012p@adv.ao.pt

ARRENDAMENTO URBANO

Contrato de arrendamento não habitacional Resolução pelo arrendatário por alteração das circunstâncias?

No início de 2020 entreguei um escritório para arrendamento, pelo prazo certo de três anos, que só deveria terminar no fim de 2022.

Durante o confinamento de 2020, o inquilino avisou que iria pagar as rendas dos meses de abril e maio em duodécimos, mas acabou por pagar estes dois meses em julho.

No início de setembro de 2021, recebi uma carta na qual o inquilino, falando da pandemia, dizia que pretendia "resolver o contrato por alteração das circunstâncias que estiveram na base da sua celebração" e que, por esse motivo, já não pagaria a renda de setembro que tinha sido paga em agosto e entregaria as chaves do escritório no fim do mês de setembro. Será que o que o inquilino fez é legal?

De acordo com o estipulado legalmente, num contrato de arrendamento, qualquer das partes pode resolver o contrato com base em incumprimento pela outra parte, estando as causas de resolução do arrendamento previstas no Código Civil Português, que, especificadamente, elenca os seus fundamentos legais. Acresce que, embora a resolução pelo arrendatário possa operar por comunicação à contraparte, sem que seja imprescindível a instauração de uma ação judicial que, por via de regra, é necessária quando se trata de resolução pelo senhorio, para que, validamente, o arrendatário resolva o contrato, deverá, fundadamente, invocar a obrigação incumprida por parte do senhorio, mas, no caso, tudo indica que não há qualquer incumprimento contratual por parte do Leitor/senhorio, ao qual, como é óbvio, não pode ser assacada a responsabilidade pela pandemia.

Ora, muito embora o instituto de alteração das circunstâncias se encontre previsto na lei e seja suscetível de, genericamente, se aplicar aos contratos, não se nos afigura que, no caso, tal possa acontecer, muito menos como fundamento para a resolução do contrato.

Isto porque, por um lado, o mundo dos contratos se regula pelo princípio segundo o qual «pacta sunt servanda», ou seja, os contratos devem ser cumpridos.

Por outro lado, é sabido que, no âmbito da pandemia SARS Cov-2 e da Doença Covid-19, o legislador regulamentou especificadamente as alterações a que os contratos de arrendamento poderiam estar sujeitos, pelo que pretender aplicar a este tipo de contratos um regime contratual excecional genérico diferente do especificadamente estipulado para o efeito não tem qualquer sustentação legal, sobretudo no caso do arrendamento em questão, no qual, embora tivesse chegado a ser pedido o pagamento diferido de algumas rendas, o arrendatário acabou por ter disponibilidade económica para antecipar o seu pagamento.

Pelo exposto, e porque tudo indica que o arrendatário nem sequer denunciou o contrato, o que, nos termos legais, teria que ter feito com uma antecedência mínima de 120 dias relativamente à data em que ele pretendesse que a denúncia produzisse os seus efeitos e dado que, por esse motivo, o contrato de arrendamento está em vigor, o arrendatário deverá pagar a renda correspondente ao mês de Setembro que não chegou a ser liquidada, acrescida de 20% da mora, bem assim como os meses subsequentes, até que, nos termos legais, o contrato seja denunciado por ele, a todo o tempo, ou no fim do prazo, pelo Leitor, como Senhorio.