

Carta de rescisão de contrato de arrendamento

Ter um contrato de arrendamento não significa que tenha que o cumprir até ao final do prazo estabelecido. Quer para inquilinos, quer para senhorios, existem inúmeros motivos que podem levar à rescisão do contrato de arrendamento. Saiba que é possível fazê-lo, no entanto, existem prazos e procedimentos legais a cumprir. Passamos a explicá-los.

Oposição à renovação

Começamos por explicar que existem vários tipos de contratos de arrendamento, os habitacionais e os comerciais, com prazos de rescisão diferentes. No caso do arrendamento urbano para habitação, pode ser celebrado um contrato com prazo certo ou por duração indeterminada.

Salvo estipulação em contrato, ainda que os contratos sejam celebrados com prazo certo, aplica-se a renovação automática por períodos de três anos ou de igual duração (caso a duração seja inferior a três anos) – mencionado no NRAU, lei 6/2006. Assim, caso não pretenda que o contrato seja renovado, o senhorio ou inquilino deve opor-se à renovação do contrato de arrendamento, através do envio de uma carta de rescisão do contrato de arrendamento, dentro dos prazos estabelecidos na lei.

Os prazos são diferentes para senhorios e inquilinos, uma vez que os senhorios necessitam de uma antecedência maior para comunicar a intenção de não renovação do que o inquilino. Explicamos as diferenças:

Prazos para inquilinos: Comunicação da rescisão Duração do contrato

- Menos de 6 meses - 1/3 do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação
- De 6 meses a 1 ano - 60 dias
- De 1 ano a 6 anos - 90 dias
- Igual ou superior a 6 anos - 120 dias

Prazos para senhorios: Comunicação da rescisão

- Menos de 6 meses - 1/3 do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação
- De 6 meses a 1 ano - 60 dias
- De 1 ano a 6 anos - 120 dias
- Igual ou superior a 6 anos - 240 dias

Minuta de carta de rescisão:

A oposição à renovação entre as partes, para além de ter que cumprir os prazos legais, deve ser feita por escrito, por carta registada. A carta da rescisão deve também cumprir alguns critérios na sua forma e conteúdo, nomeadamente, incluir a data, identificação das partes, do contrato e do objeto do contrato e o motivo da rescisão (quando aplicado). Deixamos dois exemplos de minutas de rescisão da perspectiva do inquilino e do senhorio:

Denúncia pelo inquilino

“Denúncia do arrendamento pelo inquilino Válido para contratos por tempo indeterminado ou com termo certo. Neste último caso, a denúncia só pode ser efetuada decorrida a duração mínima de 1/3 do prazo inicial do contrato ou da sua renovação.

(Nome e morada completa do inquilino) (Nome e morada completa do senhorio) (Localidade e data) Carta registada, com aviso de receção Assunto: Denúncia do contrato de arrendamento. Exmo. Senhor, Venho por este meio comunicar-lhe, respeitando a antecedência prevista na lei (pelo menos, 1/3 do prazo inicial do contrato), que pretendo denunciar o contrato de arrendamento por tempo indeterminado/termo certo que celebrámos em/...../....., relativo ao imóvel sito em Nesse sentido, desocuparei o locado no final do mês de Subscrevo-me com os melhores cumprimentos”

Denúncia pelo senhorio

(Nome e morada completa do inquilino) (Nome e morada completa do senhorio) (Localidade e data) Carta registada, com aviso de receção Assunto: Não renovação de contrato de arrendamento Exmo Sr. Venho por este meio comunicar-lhe, respeitando a antecedência prevista na lei (240, 120, 60 dias ou 1/3 do prazo de duração inicial do contrato, consoante os casos), que não pretendo renovar o contrato de arrendamento com termo certo que celebrámos em , relativo ao imóvel sito em Assim, o contrato cessará em , devendo V. Ex.^a desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens. Subscrevo-me com os melhores cumprimentos”

Denúncia de contratos com duração indeterminada

No que diz respeito aos contratos com duração indeterminada, o contrato pode cessar por denúncia do arrendatário ou do senhorio, no entanto, os prazos diferem. O arrendatário pode denunciar o contrato sem justificação, desde que comunique ao senhorio no prazo de:

- 120 dias de antecedência, se à data da denúncia tiver um ano ou mais de contrato cumprido;
- 60 dias de antecedência, se à data da denúncia tiver até um ano de contrato cumprido;
- 30 dias de antecedência, nos casos em que o senhorio coloca no contrato de arrendamento uma cláusula que impeça a renovação automática do contrato;

Apesar do inquilino poder rescindir um contrato de arrendamento sem justificação, o mesmo não é válido para o senhorio. No caso dos senhorios, segundo a lei é necessário apresentar uma justificação de motive a denúncia do contrato de arrendamento. A lei prevê vários motivos possíveis, tais como:

- Necessidade do imóvel para habitação própria ou de descendentes em primeiro grau;
- Ter rendas em atraso superiores a três meses;
- Demolição, execução de obras de remodelação ou restauro profundo que obrigue à desocupação do imóvel ou que tenha um custo de 25% do valor patrimonial tributário

constante da matriz do locado ou proporcionalmente calculado, incluindo imposto sobre valor acrescentado.

A denúncia justificada por um dos motivos acima mencionados deve ser comunicada ao inquilino num prazo não inferior a 6 meses da data pretendida para a desocupação.

Após a desocupação do inquilino, em que situações deve o senhorio devolver a caução?

O valor da caução é determinado previamente, aquando da assinatura do contrato e tem o objetivo de colmatar possíveis danos causados pelo inquilino durante o contrato de arrendamento. Assim, caso não se verifiquem danos causados pelo inquilino, o valor da caução deve ser restituída ao inquilino.