

# Carta de rescisão de contrato de arrendamento: direitos e deveres

Um **contrato de arrendamento**, como o nome indica, é o documento legal que vincula duas partes a um acordo de utilização de um imóvel. Nele constam os **direitos e deveres do inquilino e do senhorio**, assim como prazos do arrendamento.

## É possível rescindir o contrato de arrendamento?

Sim, qualquer **contrato de arrendamento** pode ser rescindido. E por qualquer das partes, mas claro que seguindo algumas regras legais. Para rescindires um contrato de arrendamento antes da data de término estabelecida tens de estar atento(a) a alguns prazos, especialmente os de **comunicação de intenção**.

Existem duas regras base para a **denúncia do contrato**:

- **Aviso por escrito através de carta registada** (vê o ponto abaixo com mais detalhes sobre a carta);
- Envio de aviso prévio de denúncia do contrato em concordância com o **prazo legal**.

## Que motivos são válidos para denúncia de contrato de arrendamento?

Do lado do inquilino não há necessariamente uma lista de motivos que sejam necessários listar para fundamentar uma **carta de rescisão de contrato**. Basta que cumpra o prazo estabelecido na lei para sair do contrato de forma certa.

Quanto ao senhorio, por outro lado, existem sim **regras para justificação da carta de rescisão**. Neste momento são três os **motivos válidos** para uma denúncia de contrato por parte do proprietário do imóvel:

- Necessidade do imóvel para **residência própria** ou para um descendente em primeiro grau (filhos);
- Necessidade de **obras de restauração estrutural** que necessitem de ter imóvel desocupado, ou que sejam equivalentes a pelo 25% do valor do património, ou que sirvam para evitar uma futura demolição da propriedade;
- **Pagamentos de rendas em atraso**, ultrapassando os três meses (carta para iniciar processo de despejo).

## Com quanto tempo de antecedência devo enviar a rescisão de contrato?

Os prazos para o envio da denúncia do contrato variam em função do **tipo de contrato** estabelecido, nomeadamente a duração estipulada. Assim, as datas que deves

ter em conta, são as que estão indicadas nos [artigos 1097º e 1098º da Lei Nº31/2012 de 14 agosto](#):

### **Para inquilinos:**

- **1/3 do período de duração inicial prescrito no contrato** – contratos com duração inferior a seis meses;
- **60 dias (2 meses)** – contratos com duração igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- **90 dias (3 meses)** – contratos com duração igual ou superior a um ano e inferior a 6 anos;
- **120 dias (4 meses)** – contratos com duração igual ou superior a 6 anos

### **Para senhorios:**

Caso sejas senhorio(a), toma nota que os prazos para comunicação de **rescisão do contrato** aumentam consideravelmente face aos do inquilino. Para os senhorios os prazos são:

- **1/3 do período de duração inicial prescrito no contrato** – contratos com duração inferior a seis meses;
- **60 dias (2 meses)** – contratos com duração igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- **120 dias (4 meses)** – contratos com duração igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
- **240 dias (8 meses)** – contratos com duração superior a seis anos.

## **Como fazer uma carta de rescisão de contrato de arrendamento**

Uma carta de **rescisão de contrato de arrendamento** deve ser muito clara na intenção de desistência do contrato. Assim, é importante que tenha um texto claro e que a identificação do remetente seja clara e inequívoca. Além do mais, é importante que ela contenha os **motivos da rescisão** para que ambas as partes estejam salvaguardadas durante todo o processo.

Estes são os pontos que não te podem faltar na carta:

- Data de envio da carta/comunicação;
- Carta dirigida ao senhorio ou ao inquilino;
  - Devida identificação de ambas as partes envolvidas no contrato;
- **Indicação que se trata de uma carta de rescisão** – podes e deves fazer menção que ao Abrigo da lei envias dentro do prazo previsto para a denúncia;
- Referir a morada do imóvel que está vigente no contrato de arrendamento;
- Motivos da denúncia de contrato;
- **Comunicação da data prevista para desocupação do imóvel.**

Muito importante: quando enviares a carta registada de denúncia de contrato **guarda sempre uma cópia** da carta e o papel do registo, para server de prova caso necessário.

## **Há devolução de caução num rescisão de contrato?**

Sim. Caso o imóvel não apresente quaisquer sinais de dano, e esteja tudo de acordo com as regras estabelecidas no contrato original, o senhorio é legalmente obrigado a restituir o [valor da caução](#) ao inquilino.