

AS CLÁUSULAS RESOLUTIVAS CONVENCIONAIS E A JUSTA CAUSA NA RESOLUÇÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO URBANO NO ÂMBITO DO DIREITO PORTUGUÊS

CONVENTIONAL TERMINATION CLAUSES AND JUST CAUSE ON RESOLUTION OF URBAN LEASE CONTRACTS UNDER PORTUGUESE LAW

CLÁUDIO CARDONA

Mestrando em Ciências Jurídicas – Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa – UL (Portugal). Especialista em Processo Civil Contemporâneo e Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Pernambuco – UFPE. Conselheiro Acadêmico da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Foi Conselheiro Pedagógico da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (2019-21). Diretor (2018-19), Presidente de Direção (2019-20) e Presidente da Assembleia (2020-21), e Presidente do Conselho de Presidentes (2021-23) do Núcleo de Estudo Luso-Brasileiros da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Vice-Presidente do Núcleo de História do Direito também da FDUL (2020-21). Advogado e consultor jurídico. claudiocardona.prof@gmail.com

Recebido em: 06.07.2021
Aprovado em: 10.11.2022

ÁREAS DO DIREITO: Civil; Internacional

RESUMO: A seleção convencional de circunstâncias resolutivas em um momento de consensualidade, que é o momento da celebração do contrato, tem o condão de racionalizar as interações futuras em momento de conflito, os quais, muitas das vezes, são frutos da ausência de parâmetros claros do que as partes entendem como violações do contrato. Antecede saber: (1) se é permitido às partes convencionar sobre o modo de operar das resoluções com fundamento em cláusula legal em razão da imperatividade das normas do art. 1084.º; e, (2) se é lícito às partes convencionar o modo de operar em relação às cláusulas resolutivas contratuais. Para além disso, é importante

ABSTRACT: Since most conflicts are caused by the lack of clear parameters of what the parties understand as a breach of contract, the provision of conventional termination clauses in the main contract that was certainly signed at a time of consensus between the parties, is an element of rationalization for future circumstances. Any discussion in this area involves the answer for two questions: (1) whether the parties are allowed to agree on how to operate the terminations based on a legal clause due to the compelling nature of the rules established in art. 1084 of the Portuguese Civil Code; and (2) whether it is lawful for the parties to agree on how to operate in relation

compreender o conceito de justa causa e os limites convencionais das cláusulas resolutivas no âmbito dos contratos de arrendamento urbano no Direito português contemporâneo.

PALAVRAS-CHAVE: Arrendamento Urbano – Resolução de Contrato – Justa Causa – Direito dos Contratos – Direito português.

to the contractual termination clauses. In addition, it is important to understand the concept of just cause and the conventional limits of termination clauses in the context of urban lease contracts under contemporary Portuguese law.

KEYWORDS: Urban Lease – Termination Clauses – Just Cause – Contract Law – Portuguese Law.

SUMÁRIO: Introdução. 1. Delimitação do debate proposto. 1.1. A questão da cláusula resolutiva convencional e o art. 1080.º. 1.2. O conceito de justa causa e a questão da cláusula geral. 2. O incumprimento do art. 1083.º e sua aptidão à resolução de negócios jurídicos. 2.1. A cláusula geral e o incumprimento do art. 1083.º. 2.1.1. As alíneas do art. 1083.º-2 e as teorias da interação, da independência, da presunção e da ponderação móvel. 2.1.2. A justa causa em razão da gravidade da conduta ou da consequência e a abertura do termo de inexigibilidade. 3. As cláusulas resolutivas convencionais. 3.1. O direito de resolução do contrato. 3.2. As condições resolutivas convencionadas próprias e impróprias. 3.3. Os limites às cláusulas que estipulam condições resolutivas convencionais. 3.3.1. A cláusula geral como moldura à autonomia privada na estipulação das cláusulas resolutivas convencionais. 3.3.2. A mitigação das condições resolutivas legais. 3.3.3. A possibilidade de estabelecer condições especiais ao modo de operar. 3.3.4. O viés esclarecedor dos tipos resolutivos convencionais. 3.4. A redução da dependência de terceiros no processo interpretativo. 3.5. O controle de legalidade das cláusulas resolutivas convencionais. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

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. Contudo, o momento de convergência que representa a celebração do contrato é ideal para o estabelecimento de cláusulas resolutivas convencionais.

O que se está a dizer é exatamente que as partes podem, enquanto jungidas do mesmo objetivo, qual seja, aperfeiçoar o negócio jurídico e especificar condutas permitidas e proibidas, determinando os limites subjetivos de cada uma delas e evitando, ou ao menos diminuindo o espectro de desconhecimento em relação à outra e ao que a outra considera aceitável ou não que aconteça dentro do âmbito daquela relação jurídica.

A investigação parte da permissão legal a convenções resolutivas prévias pelas partes e encontra na justa causa elemento condicional do suporte fático à incidência da norma. A justa causa, advinda da teoria geral do direito, encontra assento, ainda que abstrato, na legislação atual e afeta eventuais cláusulas resolutivas em seus limites positivos e negativos, ou seja, os limites para estabelecimento de nova hipótese ou de especificação de

convencionarem o procedimento. A exceção é o caso das cláusulas resolutivas convencionais impróprias, as quais buscam fundamento no art. 1083.º-2, razão pela qual sofrem a imperatividade da norma do art. 1084.º-1.

(15) As cláusulas convencionais são úteis na redução de incertezas e na tipificação de fatos e à própria aplicação das cláusulas legais. Pelo viés interpretativo das cláusulas resolutivas convencionais, sejam próprias ou impróprias, as partes podem atribuir sentido concreto ao que considerarem grave ao ponto de tornar inexigível a permanência do contrato de arrendamento urbano, e, naquele caso, determinar hipóteses específicas em que se permite às partes resolver diretamente o contrato, reduzindo a interferência de terceiro à relação, como é o caso do Estado-juiz.

(16) Outro lado da intervenção do Estado-juiz nos contratos de arrendamento está exatamente no controle de legalidade das cláusulas contratuais. As cláusulas convencionais estão submetidas ao regime das nulidades. Há de ser bastante ponderada a intervenção do Estado-juiz no âmbito das cláusulas convencionais, e, sempre, uma exceção motivada pelo desrespeito insanável às normas jurídicas.

(17) Cláusulas resolutivas convencionais são medidas importantes para evitar, ou que as partes sejam obrigadas a, em um primeiro momento, demandar a atividade jurisdicional do Estado-juiz, ou, no caso em que ocorra impugnação, e mesmo quando as partes decidam ser a demanda jurisdicional o meio para resolver o contrato, que o conteúdo do contrato e as cláusulas resolutivas estejam submetidas à subjetividade do terceiro julgador. Trata-se de redução significativa de incertezas e inseguranças jurídicas mediante o empoderamento das partes.

REFERÊNCIAS

- ANDRADE, Manuel de. *Teoria geral da relação jurídica: facto jurídico*, em especial negócio jurídico. Coimbra: Almedina, 1960. v. 2.
- ANTUNES VARELA, João de Matos. *Das obrigações em geral*. 7. ed. Coimbra: Almedina, 1997. v. 2.
- BAPTISTA MACHADO, João. *Pressupostos da resolução por incumprimento*. Coimbra: [s.n.], 1979.
- COLAÇO, Amadeu. *Guia prático do arrendamento urbano: novo regime da Lei 13/2019, de 12 de fevereiro*. Coimbra: Almedina, 2019.
- FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. *Manual do arrendamento urbano*. 5. ed. Coimbra: Almedina, 2011. v. II.
- MAGALHÃES, David. *A resolução do contrato de arrendamento urbano*. Coimbra: Coimbra, 2009.
- MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

- MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil: direito das obrigações*, volume II: cumprimento, não cumprimento, transmissão, modificação e extinção, garantias. Coimbra: Almedina, 2010. t. IV.
- MENEZES CORDEIRO, António. *Da boa fé no direito civil*. 5. reimp. Coimbra: Almedina, 2013.
- MENEZES CORDEIRO, António (Coord.). *Leis do arrendamento urbano anotadas*. Coimbra: Almedina, 2014.
- MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil: contratos em especial*, 1ª parte: compra e venda, doação, sociedade, locação. Coimbra: Almedina, 2018. t. IX.
- MENEZES LEITÃO, Luís. *Arrendamento urbano*. 8. ed. Coimbra: Almedina, 2017.
- OLIVEIRA, Fernando Baptista de. *A resolução do contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano: causas de resolução e questões conexas (em especial a cláusula geral resolutiva do n. 2 do art. 1083.º do CC)*. Coimbra: Almedina, 2007.
- PEDROSO, Albertina Maria Gomes. A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime de arrendamento urbano. *Julgar*, n. 19, p. 37-62, 2013.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. atual. por Caitin Mulholland. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, v. III.
- PINTO, Manuel Lopes Madeira. A jurisprudência modera a liberdade contratual? *Congresso Internacional de Direito Civil: contributos para uma reflexão sobre a autonomia privada*, 25 nov. 2018. Porto: Livro de Atas; Porto: ISCET, 2018. p. 30-39.
- PITÃO, José António de França; PITÃO, Gustavo França. *Arrendamento urbano: anotado: de acordo com as Leis n. 42/2017 e 43/2017, de 14 de junho*. Lisboa: Quid Juris, 2017.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. Campinas: Bookseller, 2003. t. II.
- SANTOS, Elsa Sequeira. Art. 1083.º. In: PRATA, Ana (Coord.). *Código Civil anotado*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2019. v. I.
- SANTOS, Inês Patinha Lopes Melo dos. *Da possibilidade de inserção de cláusulas resolutivas no contrato de arrendamento*. Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa (Dissertação de Mestrado), 2015.
- VASCONCELOS, Pedro Bacelar de (ed.). *João Baptista Machado: obras dispersas*. Braga: Scientia Juridica, 1991. v. 1.
- VAZ SERRA, Adriano Paes da Silva. *Resolução do contrato*. Lisboa: s.n., 1957.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos*. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.



PESQUISAS DO EDITORIAL



ÁREAS DO DIREITO: Civil; Internacional

Veja também Doutrinas relacionadas ao tema

- A moral como limite à autonomia privada, de Jorge Morais Carvalho – *RDCC* 8/303-326;
- Âmbito de incidência da cláusula resolutive expressa: para além dos contratos bilaterais, de Aline Miranda Valverde Terra – *RDPriv* 65/121-138; e
- Consequências da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação confronto entre o direito português e o direito brasileiro, de Gabriela Mesquita Sousa – *RDI* 73/275-305.