

# Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1949, de 30 de setembro 2022

Legal &  
Imobiliário

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



ARRENDAMENTO URBANO

## MORA REITERADA NO PAGAMENTO DE RENDAS FUNDAMENTO PARA DESPEJO

«Há cerca de um ano, arrendei o apartamento onde vivia.

Muito embora tenha ficado previsto no contrato que o pagamento da renda deveria ser feito no primeiro dia do mês anterior àquele a que a renda respeitar, o certo é que o inquilino vai pagando mas quase nunca paga antes da 2.ª quinzena do mês, o que me está a causar transtorno porque tinha destinada o que recebo de renda ao pagamento do financiamento da casa que entretanto comprei e habito,

Como cometi o erro de fazer o contrato com prazo renovável, o que tão cedo não me permitirá por fim ao arrendamento, gostaria de saber se, por causa de tais atrasos sistemáticos no pagamento da renda, poderei despejar o inquilino.»

**N**os termos da legislação em vigor, caso as partes não fixem outro regime, o pagamento da renda deve ser efectuado no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita, sob pena de o locatário se constituir em mora.

Contudo, o direito à indemnização

ou à resolução do contrato cessa se o locatário puser fim à mora no prazo de oito dias a contar do seu começo. Por este motivo é que, mesmo que o contrato estipule que o pagamento da renda deve ser feito no dia 1 de cada mês, o referido pagamento poderá ser

com base na falta de pagamento. Assim, enquanto o arrendatário não pagar a renda e indemnização devidas, o senhorio tem o direito de recusar o recebimento das rendas posteriores, as quais serão consideradas em dívida, para todos os efeitos.

**É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, se o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, por mais de quatro vezes nos últimos 12 meses desde que após o terceiro atraso no pagamento da renda, informe o arrendatário, por carta registada com aviso de recepção, de que é sua intenção por fim ao contrato com o referido fundamento.**

efectuado até ao respectivo dia 8, sem que daí resulte qualquer penalização para o arrendatário.

Nos casos em que o arrendatário se encontre, efetivamente, em mora, o senhorio tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, salvo se o contrato acabar por ser resolvido

A legislação em vigor dispõe que é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, pelo que, neste caso, o senhorio poderá resolver o contrato por comunicação ao arrendatário onde, fundamentamente,

invoque a obrigação que não foi cumprida.

Não obstante a resolução que assim seja comunicada fique sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês, pagando as rendas em dívida, bem assim como a indemnização supra referida igual a 20% do que for devido, o arrendatário só pode fazer uso desta faculdade uma única vez, com referência a cada contrato.

Embora no caso que o Leitor expôs nada seja referido que indiciem a existência de mora pelo prazo mínimo de três meses, a lei dispõe, ainda, que, se o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, por mais de quatro vezes nos últimos 12 meses, o Leitor poderá proceder à resolução do contrato, desde que, após o terceiro atraso no pagamento da renda, informe o arrendatário, por carta registada com aviso de recepção, de que é sua intenção por fim ao contrato com o referido fundamento.

Legal  
Imobiliário  
GABINETE DE ADVOGADOS

## Prevenção e Mediação de Conflitos

### A cultura de debate previne conflitos e maximiza resultados

Silke Buss  
Mediadora de Conflitos,  
Especialista  
em Comunicação



**L**embro-me vivamente dos debates à mesa, com o meu pai, a minha mãe e a minha irmã, desde muito cedo. Na sala de jantar, sem televisão, conversávamos e manifestávamos opiniões sobre assuntos familiares, políticos, económicos, sociais e culturais. De talheres já pousados, as conversas prolongavam-se por mais alguns quartos de hora. Nós, as filhas, em crianças e jovens, sentámo-nos envolvidas, respeitadas e reconhecidas. Graças a esse treino diário, aprendemos muito cedo a argumentar corretamente, ou seja, a defender a nossa posição com base em factos e a respeitar posições diferentes. Aprendemos a distinguir factos de interpretações. Aprendemos a duvidar, a pôr em causa, a refletir e a recolher mais informação antes de formar a nossa opinião. E mais: aprendemos a encontrar compromissos. Ataques pessoais? Nem pensar! Levar outro ponto de vista a peito? Para quê?

Crescer numa família com cultura de debate é uma grande vantagem. Permite estabelecer relações humanas saudáveis, baseadas em respeito e comunicação franca e sincera. Pessoas sem essa

(ou outra) escola de debate têm mais dificuldades em ter conversas factuais por não saberem distinguir factos de interpretações, opiniões de emoções. Assim, costumam ter mais dificuldades em respeitar um ponto de vista diferente ou um sentimento, sem ter a percepção de que emoções não são negociáveis, mas

uma realidade individual. No fundo, partem do princípio que os significados que atribuem estão certos e são reais para todas ou a maioria das pessoas. Como estão pouco treinadas em questionar, refletir, recolher informação e debater, tendem a levar as coisas a um nível pessoal e costumam ter pouca prática na procura do menor denominador comum para encontrar e estabelecer um compromisso. Também não sabem como

evitar conflitos ou apaziguar situações de tensão. Tendem a fugir a confrontos esclarecedores e, em alguns casos, escolhem vingar-se silenciosamente. Um clássico aqui é suprimir informações para prejudicar o sucesso do ou da colega. Espírito de equipa? Só se todos os elementos tiverem a mesma opinião

**Numa cultura de debate nascem mais e melhores ideias, há uma forte orientação para a inovação e o contributo de todos e todas para a melhoria contínua.**

– uma falsa harmonia que se transforma numa bomba-relógio.

Felizmente, debater com respeito aprende-se a qualquer altura da vida. É como estudar uma língua estrangeira. Há vocabulário, gramática e estilo. É preciso saber a teoria e depois praticar de forma consequente. Formar os colaboradores e as colaboradoras em comunicação significa investir num excelente “workflow” e numa colaboração eficaz.

Significa também prevenir perdas de produtividade e de qualidade como resultado de conflitos, quer abertos, quer escondidos. É um investimento no bem-estar e, assim, na motivação da equipa. Mais: numa cultura de debate nascem mais e melhores ideias, há uma forte orientação para a inovação e o contributo de todos e todas para a melhoria contínua é um efeito secundário natural. Sabia que conflitos entre colegas levam a uma perda de produtividade de 20 a 30 por cento?

Como as línguas, é muito mais fácil aprender as várias técnicas de comunicação e debate em criança. Consciente disso e entusiasta em debates à mesa, mantive a tradição familiar em debater assuntos familiares, políticos, económicos e socioculturais com o meu marido, filhas e filho, diariamente, na sala de jantar, com respeito e sem televisão.

Silke Buss  
938223762  
sbuss@buss.pt  
www.mediacao.buss.pt  
BUSS Comunicação