

# ÍNDICE

Índice	5
Nota Prévia à 4 <sup>a</sup> Edição	11
Nota Prévia à 3 <sup>a</sup> Edição	13
Nota Prévia à 2 <sup>a</sup> Edição	17
Nota Prévia	19
<b>I. Celebração do Contrato de Arrendamento</b>	<b>21</b>
1. Notas Introdutórias	23
1) Noção e Enquadramento legal do Contrato de Arrendamento	23
2) Objeto do Arrendamento	27
3) Forma do Contrato de Arrendamento	29
4) Celebração do Contrato de Arrendamento Urbano	31
A. Elementos do Contrato	31
B. Conteúdo necessário	32
C. Conteúdo eventual	36
D. Imposto de Selo	38
E. Registo do contrato de arrendamento	40
F. Certificado Energético	40
2. Contrato de arrendamento urbano para habitação permanente com prazo certo, com historial de recheio do imóvel	43
3. Contrato de arrendamento urbano para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios	51
4. Contrato de arrendamento para fins não-habitacionais com duração indeterminada	57
5. Contrato de arrendamento não habitacional de estacionamento com prazo certo (artigo 1110 <sup>o</sup> do Código Civil)	63

6.	Contrato-promessa de arrendamento habitacional com prazo certo – artigo 1095º do Código Civil	67
7.	Contrato de sublocação não habitacional com prazo certo	73
8.	Contrato de arrendamento apoiado para habitação com prazo certo	79
9.	Contrato de arrendamento rural	85
10.	Contrato de trespasse	89
11.	Procuração para a celebração de contratos de arrendamento e outros atos	93
<b>II.</b>	<b>Alteração ao Contrato de Arrendamento</b>	<b>95</b>
1.	Carta destinada à atualização anual da renda mensal convencionada	97
2.	Carta de atualização extraordinária do valor da renda pelo senhorio na renovação do contrato de arrendamento com mais de 15 anos – artigo 36º/11 NRAU	99
3.	Carta para redução a escrito do contrato de arrendamento	101
4.	Aditamento à cessão da posição contratual no contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais	103
5.	Cessão da posição contratual e fiança no contrato de arrendamento comercial	107
6.	Prorrogação de prazo de vigência do contrato de arrendamento com prazo certo para fins habitacionais	113
7.	Alteração do valor da renda mensal e estipulação de fiança no contrato de arrendamento comercial	117
8.	Carta de comunicação de direito de preferência na aquisição de imóvel arrendado – artigo 1091º, nº 1/a) do Código Civil	121
9.	Carta de comunicação de direito de preferência na aquisição do locado enquanto parte do prédio urbano não constituído em propriedade horizontal – artigo 1091º, nº 8 do Código Civil	123
10.	Carta de comunicação de direito de preferência na aquisição do locado em venda conjunta – artigo 1091º, nº 6 do Código Civil	127
11.	Resposta à carta de exercício do direito de preferência	131
12.	Carta de comunicação do falecimento do arrendatário e transmissão do contrato de arrendamento – 1106º e 1107º do Código Civil	133
13.	Carta do arrendatário a solicitar autorização ao senhorio para a realização de obras no imóvel arrendado – artigo 1074º, nº 2 do Código Civil	135

14. Carta do arrendatário a solicitar autorização para o subarrendamento do locado – artigo 1088º, nº 1 do Código Civil	137
15. Carta do senhorio a autorizar o subarrendamento do locado – artigo 1088º, nº 1 do Código Civil	139
<b>III. Transição do Contrato de Arrendamento para o NRAU e Atualização Extraordinária do Valor das Rendas</b>	141
A. Contrato de Arrendamento para Habitação	143
1. Carta do senhorio ao arrendatário – transição para o NRAU do contrato de arrendamento habitacional anterior à vigência do RAU e atualização do valor da renda aplicável	145
2. Carta do senhorio face à ausência de pronúncia do arrendatário quanto à transição do contrato para o NRAU e atualização do valor da renda aplicável	149
3. Carta de resposta do arrendatário em oposição ao valor de renda proposto pelo senhorio para a transição do contrato de arrendamento para o NRAU	151
4. Carta de resposta do senhorio face ao valor proposto pelo arrendatário – denúncia do contrato de arrendamento – artigo 33º/5/a) NRAU	153
5. Carta de resposta do senhorio face ao valor proposto pelo arrendatário – atualização do valor da renda do contrato de arrendamento – artigo 35º, nº 2 NRAU	155
B. Contrato de Arrendamento para Fins Não-Habitacionais	157
1. Carta do senhorio ao arrendatário – transição para o NRAU do contrato de arrendamento não-habitacional anterior à vigência do Decreto-Lei nº 257/95 e atualização do valor da renda aplicável	159
2. Carta do senhorio face à ausência de pronúncia do arrendatário quanto à transição do contrato para o NRAU e atualização do valor da renda aplicável	163
3. Carta de resposta do arrendatário em oposição ao valor de renda proposto pelo senhorio para a transição para o NRAU do contrato de arrendamento não-habitacional – existência de microempresa no locado – 51º/4/a) e 5 NRAU	165
4. Carta de resposta do arrendatário em oposição ao valor de renda proposto pelo senhorio para a transição para o NRAU do contrato de arrendamento – estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local – artigo 51º/4/d) NRAU	169

5.	Carta de resposta do senhorio face ao valor proposto pelo arrendatário – denúncia do contrato de arrendamento – artigo 52º NRAU	171
<b>IV.</b>	<b>Realização de Obras no Locado e Assédio no Arrendamento</b>	<b>173</b>
A.	Realização de obras no locado	175
I.	Realização de obras pelo senhorio	177
1.	Carta do senhorio de suspensão do contrato de arrendamento para realização de obras no locado – artigo 10º-A, nº 1 RJOPA	179
2.	Carta do senhorio para comunicação do fim das obras após suspensão do contrato de arrendamento – artigo 10º-A, nº 6 RJOPA	183
3.	Carta do arrendatário para denúncia do contrato de arrendamento após comunicação do senhorio para suspensão do contrato – artigo 10º-A, nº 2 RJOPA	185
II.	Realização de obras pelo arrendatário	187
1.	Carta ao senhorio para comunicação da necessidade de realização de obras urgentes – artigo 1036º, nº 1 Código Civil	189
2.	Carta ao senhorio para execução de obras urgentes no locado pelo arrendatário – artigo 22º-C, nº 1 RJOPA	191
3.	Carta ao senhorio para comunicação da conclusão de execução de obras urgentes no locado pelo arrendatário – artigo 22º-C, nº 3 RJOPA	195
B.	Assédio no arrendamento	197
1.	Carta de intimação ao senhorio para corrigir a situação que impede a fruição do locado (assédio no arrendamento) – artigo 13º-B, nº 1/c) NRAU	199
2.	Carta de resposta do senhorio à intimação do arrendatário para corrigir a situação que impede a fruição do locado (assédio no arrendamento) – artigo 13º-B, nº 4) NRAU	201
<b>V.</b>	<b>Cessação do Contrato de Arrendamento</b>	<b>203</b>
1.	Acordo de revogação de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais	205
2.	Carta de comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento pelo senhorio/arrendatário	209

3.	Carta de resposta do arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos e residência no locado há mais de 15 anos à oposição à renovação do contrato de arrendamento pelo senhorio – artigo 36º/10 NRAU	211
4.	Carta de denúncia de contrato de arrendamento pelo arrendatário – artigo 1100º do Código Civil	213
5.	Carta de denúncia de contrato de arrendamento para a habitação própria do senhorio – artigo 1101º/a) do Código Civil	215
6.	Carta para denúncia de contrato de arrendamento para realização de obras de demolição do locado pelo senhorio – artigo 1101º/b) do Código Civil	217
7.	Carta de denúncia de contrato de arrendamento independentemente de justa causa – artigo 1101º/c) do Código Civil	219
8.	Carta de confirmação da denúncia de contrato de arrendamento realizada mediante comunicação ao arrendatário – artigo 1104º do Código Civil	221
9.	Carta de comunicação de caducidade do contrato de arrendamento por cessação dos poderes legais de administração – artigo 1051º/c)	223
10.	Carta de resolução do contrato de arrendamento por escrito assinado e remetido pelo senhorio (artigos 1084º/2 do Código Civil e 9º/7/c) NRAU)	225
11.	Carta de manifestação de intenção pelo senhorio na resolução do contrato por mora superior a oito dias por mais de quatro vezes – artigo 1083º, nº 6, <i>ex vi</i> nº 4, do Código Civil	229
12.	Carta de resolução do contrato de arrendamento após certidão negativa de notificação judicial avulsa (artigos 1084º/2 do Código Civil, 9º/7/a) e 10º/5/b) NRAU)	231
13.	Carta interpelatória para pagamento de rendas em atraso	233
14.	Declaração de dívida e acordo de pagamentos de rendas em atraso	235
15.	Notificação judicial avulsa – comunicação de resolução do contrato de arrendamento ao arrendatário – artigo 9º/7/a) NRAU	239
<b>VI.</b>	<b>Ação de Despejo e Outros Meios Judiciais</b>	<b>245</b>
1.	Ação declarativa de despejo – artigo 14º NRAU – falta de pagamento de rendas	247
2.	Ação declarativa de despejo – artigo 14º NRAU – utilização do imóvel contrária à lei e/ou aos bons costumes	253

3. Contestação de ação declarativa de despejo – cessão total a terceiro do gozo do imóvel arrendado	261
4. Incidente de despejo imediato na pendência de ação de despejo por falta de pagamento das rendas vencidas – artigo 14º, nº 5 NRAU	271
5. Execução para entrega de coisa imóvel arrendada – artigo 862º CPC – modelo do requerimento executivo	275
6. Requerimento executivo para pagamento de rendas, encargos e despesas – modelo do requerimento – artigo 14º-A, nº 1 NRAU	279
7. Embargos de executado (título executivo: contrato de arrendamento e comunicação do valor de rendas em atraso) – 14º-A NRAU	283
8. Requerimento executivo para pagamento de compensação ao arrendatário pela execução de obras em substituição do senhorio – modelo do requerimento – artigo 14º-A, nº 2 NRAU	291
<b>VII. Procedimento Especial de Despejo</b>	<b>295</b>
1. Requerimento de despejo com pedido acessório de rendas em atraso, encargos ou despesas	297
2. Oposição ao requerimento de despejo – artigo 15º-F NRAU	305
3. Requerimento de diferimento da desocupação do imóvel arrendado – artigo 15º-N NRAU	315
4. Contestação do pedido de diferimento da desocupação do imóvel arrendado – artigo 15º-O, nº 2 NRAU	321
5. Pedido de autorização judicial para entrada imediata no domicílio – artigo 15º-L NRAU	327
6. Auto de apreensão e entrega de imóvel pelo agente de execução – artigo 15º-J NRAU	329
7. Requerimento de confirmação da suspensão da desocupação do locado – artigo 15º-M NRAU	331
8. Resposta ao requerimento de confirmação da suspensão da desocupação do locado – artigo 15º-M NRAU	335
9. Impugnação do título para desocupação do locado – artigo 15º-P NRAU	339
10. Oposição à impugnação do título para desocupação do locado – artigo 15º-P NRAU	343
11. Requerimento de desistência do procedimento especial de despejo – artigo 15º-G NRAU	349