

ÍNDICE

AGRADECIMENTOS	5
SIGLAS E ABREVIATURAS	7
NOTA PRÉVIA	9
I. ARRENDAMENTO URBANO	
I. NOÇÃO DE ARRENDAMENTO URBANO E DISTINÇÃO DE FIGURAS AFINS	13
II. NATUREZA E QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	17
III. ENQUADRAMENTO LEGAL DO ARRENDAMENTO URBANO	19
IV. OBJETO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	25
V. FORMA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	33
VI. DURAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	39
VII. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	43
1. Elementos do contrato de arrendamento urbano	43
a. Conteúdo necessário	45
b. Conteúdo eventual	49
c. Outros elementos	54
2. Obrigações derivadas da celebração do contrato de arrendamento urbano	58
a. Comunicação do contrato à Autoridade Tributária e Pagamento do imposto de selo	58
b. Registo do contrato de arrendamento	61
c. Certificado energético	63
VIII. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES	67
1. Senhorio	68

a.	Obrigações do senhorio	68
1)	Entregar ao locatário a coisa locada	68
2)	Assegurar o gozo da coisa locada para os fins a que se destina	70
i)	Abstenção de intervir na utilização do locado pelo arrendatário	71
ii)	Informar o arrendatário dos vícios existentes no locado	73
iii)	Realização de obras e reparações urgentes que não sejam da responsabilidade do arrendatário	75
b.	Direitos do senhorio	77
2.	Arrendatário	79
a.	Obrigações do arrendatário	79
1)	Proceder ao pagamento da renda estipulada	80
2)	Proceder ao pagamento de encargos e despesas que corram por sua conta	83
3)	Usar efetivamente o locado pelo prazo contratualmente estipulado, não se abstendo de o utilizar por período superior a um ano, exceto nos casos expressamente previstos na lei ou contratualmente definidos	84
4)	Não aplicar o bem arrendado para fim diverso do que consta no contrato de arrendamento	86
5)	Não utilizar o bem arrendado de forma imprudente	87
6)	Facultar ao senhorio o exame do imóvel arrendado	89
7)	Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública	91
8)	Informar o senhorio sobre todos os aspetos relevantes relativos ao imóvel arrendado	92
9)	Não proporcionar o gozo, total ou parcial, onerosa ou gratuitamente, do bem arrendado a terceiros, sem autorização legal ou contratual, devendo comunicar tempestivamente a respetiva cessão quando autorizada	93
10)	Restituir o locado aquando da cessação do contrato de arrendamento urbano	95
11)	Cumprir as limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis	96
b.	Direitos do arrendatário	97
1)	Receber o locado	97

2) Usar e fruir o locado na plenitude das suas aptidões em conformidade com o fim a que se destina	99
3) Residir no imóvel com quem consigo viva em economia comum e/ou hóspedes	101
4) Realizar pequenas deteriorações lícitas e obras destinadas a assegurar o conforto e comodidade do locado	102
5) Ter preferência na compra do imóvel ou celebração de novo contrato de arrendamento	103
6) Exercer qualquer indústria doméstica no locado	104
IX. SUBARRENDAMENTO	109
X. DIREITO DE PREFERÊNCIA	115
1. Noção e considerações gerais do direito de preferência	115
2. Exercício do direito de preferência	118
3. Venda do locado juntamente com outras coisas	120
4. Direito de preferência em arrendamentos parciais de bem imóvel urbano	122
5. Conflito de direitos de preferência	129
6. Violação do direito de preferência e ação de preferência	131
XI. ASSÉDIO NO ARRENDAMENTO	133
1. Noção e enquadramento legal do assédio no arrendamento	133
2. Intimações para cumprimento a aplicar ao senhorio	135
XII. REGIME TRANSITÓRIO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO URBANOS ANTIGOS	139
1. Contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e contratos não-habitacionais celebrados na vigência do decreto-lei n.º 257/95, de 30 de setembro	142
a. Contratos habitacionais	142
1) Regras específicas em sede de transmissão por morte do contrato de arrendamento	143
2) Regras aplicáveis à duração dos contratos antigos	147
i) Contratos de arrendamento de duração limitada	148
ii) Contratos de arrendamento sem duração limitada	151
b. Contratos não-habitacionais	157
1) Regras específicas em sede de transmissão por morte do contrato de arrendamento	159
2) Regras aplicáveis à duração dos contratos antigos	163
i) Contratos de arrendamento de duração limitada	163

ii) Contratos de arrendamento sem duração limitada	165
c. Subarrendamento no regime transitório dos contratos de arrendamento habitacionais e não-habitacionais	168
2. Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não-habitacionais celebrados anteriormente à vigência do decreto-lei n.º 257/95, de 30 de setembro	173
a. Contratos habitacionais	173
1) Regras aplicáveis à denúncia dos contratos de arrendamento habitacionais	178
2) Regras aplicáveis às benfeitorias realizadas pelo arrendatário	185
3) Transição do contrato de arrendamento para o NRAU e atualização extraordinária do valor da renda	194
i) Introdução	194
ii) Comunicação do senhorio para a transição do contrato para o NRAU e atualização extraordinária da renda	196
iii) Resposta do arrendatário à comunicação do senhorio	201
a) Aceitação do valor da renda, tipo e duração propostos pelo senhorio	202
b) Ausência de resposta à comunicação do senhorio	
c) Oposição do arrendatário ao valor da renda e possíveis reações do senhorio	204
1) Oposição do arrendatário ao valor de renda proposto pelo senhorio	204
2) Denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio	206
3) Atualização do valor da renda em conformidade com os critérios constantes das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º	209
d) Reclamação de incorreções constantes da inscrição matricial do locado	211
e) Oposição ao tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio	214
f) Denúncia do contrato de arrendamento	215
g) Invocação e prova de circunstâncias excepcionais obstatentes à transição do contrato de arrendamento para o NRAU	216

1) Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do arrendatário e seu agregado familiar inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA)	220
2) Idade do arrendatário igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%	227
3) Residência no locado, há mais de cinco anos, de cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta, com idade igual ou superior a 65 anos e/ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, sendo o RABC inferior a 5 RMNA	233
b. Contratos não-habitacionais	235
1) Regras aplicáveis à denúncia dos contratos de arrendamento não-habitacionais	237
2) Regras aplicáveis às benfeitorias realizadas pelo arrendatário	241
3) Transição do contrato de arrendamento para o NRAU e atualização extraordinária do valor da renda	245
i) Introdução	245
ii) Comunicação do senhorio para a transição do contrato para o NRAU e atualização extraordinária do valor da renda	246
iii) Resposta do arrendatário à comunicação do senhorio e Invocação de circunstâncias excepcionais à transição do contrato para o NRAU	250
XIII. REGIMES TRANSITÓRIOS EXTRAORDINÁRIOS	259
1. Introdução	259
2. Contratos anteriores ao RAU transitados para o NRAU sem invocação de circunstâncias excepcionais pelo arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% que resida no locado há mais de 15 anos	262
3. Contratos de duração limitada celebrados na vigência do RAU em que o arrendatário habite o locado há mais de 20 anos	265
XIV. CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	267
1. Revogação	269
2. Caducidade	276
a. Termo do prazo convencionado pelas partes ou legalmente fixado	279

b. Verificação da condição resolutiva ou suspensiva a que as partes subordinaram o contrato	281
c. Cessação do direito ou dos poderes legais com base nos quais ocorreu a celebração do contrato entre as partes	286
d. Morte ou extinção do arrendatário	291
e. Perda da coisa locada	292
f. Expropriação da coisa locada por utilidade pública	293
g. Cessação dos serviços que determinaram a entrega do imóvel arrendado	296
h. Considerações finais	297
3. Oposição à renovação	298
a. Considerações gerais	298
b. Prazos de antecedência mínima na comunicação prévia de oposição à renovação	300
c. Forma de comunicação da oposição à renovação e consequências da não oposição ou oposição tardia	306
d. Revogação unilateral por parte do arrendatário perante a oposição à renovação do senhorio	313
4. Denúncia	317
a. Denúncia do contrato pelo arrendatário	318
b. Denúncia do contrato pelo senhorio	320
1) Denúncia imotivada	321
2) Denúncia motivada	323
i) Necessidade de habitação pelo senhorio ou seus descendentes em 1.º grau	323
ii) Demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que impliquem a desocupação do locado	327
5. Resolução	338
a. Considerações gerais	338
b. Fundamentos resolutivos do contrato de arrendamento pelo senhorio	341
1) Fundamentos do n.º 2 do artigo 1083.º CC	341
i) Violação de regras de higiene, sossego, boa vizinhança ou normas constantes de regulamento do condomínio	341
ii) Utilização contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública	342

iii)	Uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização do prédio	344
iv)	Não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º CC	345
v)	Cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio	348
2)	Mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas e oposição do arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública	350
3)	Constituição em mora superior a oito dias no pagamento da renda por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses	356
4)	Outros fundamentos resolutivos	359
c.	Modo de operar a resolução do contrato de arrendamento	365
d.	Caráter facultativo ou obrigatório da resolução extrajudicial com fundamento no n.º 3 do artigo 1083.º	369
e.	Caducidade do direito à resolução	382
f.	Resolução por parte do arrendatário	386
II.	DESPEJO E OUTROS MEIOS PROCESSUAIS	
I.	INTRODUÇÃO	393
II.	MEIOS JUDICIAIS	395
1.	Ação de despejo	395
a.	Noção, enquadramento legal, antecedentes históricos e natureza processual	395
b.	Pressupostos processuais da ação de despejo	400
1)	Legitimidade das partes	400
i)	Legitimidade ativa	400
ii)	Legitimidade passiva	405
2)	Patrocínio Judiciário	408
3)	Tribunal competente	409
i)	Competência internacional	409
ii)	Competência interna	411
a)	Em razão da matéria	411
b)	Em razão do valor	413

c) Em razão da forma do processo	415
d) Em razão do território	416
c. Âmbito de aplicação, causa de pedir e pedidos da ação de despejo	419
d. Tramitação da ação de despejo	425
e. Incidente de despejo imediato na pendência da ação de despejo	432
2. Ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada	440
3. Ação executiva para pagamento de rendas, encargos e despesas	446
4. Ação executiva para pagamento de compensação pela execução de obras em substituição do senhorio	450
III. MEIOS EXTRAJUDICIAIS	453
1. Procedimento especial de despejo	
a. Introdução	453
b. Balcão Nacional de Arrendamento	455
c. Noção e âmbito de aplicação do procedimento especial de despejo	461
d. Requerimento de despejo	464
1) Noção, apresentação e objeto	464
2) Fundamentos do requerimento de despejo e documentos necessários	471
3) Cumulação de pedido de pagamento de rendas, encargos ou outras despesas com o pedido principal	477
4) Recusa do requerimento de despejo	480
e. Tramitação do procedimento especial de despejo	487
1) Notificação do Requerido	488
2) Desocupação voluntária do locado	490
3) Oposição do arrendatário ao requerimento de despejo	493
i) Dedução da oposição, forma de apresentação e tramitação subsequente	493
ii) Pagamento de taxa de justiça, prestação de caução e apoio judiciário	498
4) Diferimento da desocupação do locado	504
5) Falta de oposição do inquilino e recusa em abandonar o locado	508
6) Desocupação do locado	510
7) Autorização Judicial para a entrada imediata no imóvel	512
8) Destino dos bens	514

9) Suspensão da desocupação do locado	516
10) Impugnação do título para desocupação do locado	517
11) Extinção do procedimento especial de despejo	518
2. Injunção em matéria de arrendamento	521
a. Noção, enquadramento legal e injunções a aplicar ao senhorio	521
b. Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento	524
BIBLIOGRAFIA	527
ÍNDICE	533

