

## INTRODUÇÃO

O proprietário de um apartamento pretende colocá-lo no mercado da habitação.

A jovem ou o jovem, acabado de sair de casa de seus pais, quer ir viver para uma casa arrendada, pois não tem dinheiro para uma entrada que lhe permita custear a aquisição de habitação própria e não se quer fixar por muito tempo naquela localidade.

O encontro entre estas duas vontades pode dar origem à celebração de um contrato de arrendamento para fim habitacional, em que, decorrido o prazo de duração convencionado, o proprietário pode recuperar o seu apartamento e fazer dele o que quiser. Hoje é assim, o arrendamento é um contrato que pode ter prazo certo. Mas nem sempre foi assim.

A vigência de vários regimes de arrendamento, ao longo do tempo, torna, por vezes, difícil saber qual a lei aplicável. A primeira frase do preâmbulo do Dec.-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro, que aprovou o RAU (Regime do Arrendamento Urbano), contém um queixume, hoje bem mais intenso: “O arrendamento urbano apresenta, na sua evolução recente, uma sequência marcada pela prolixidade legislativa”.

A esta dificuldade acresce a instabilidade legislativa, em função das maiorias que se formaram na Assembleia da República, que causam flutuações e obrigam a cuidados redobrados.

A confusão é ainda maior quando o próprio legislador não é claro e se engana; a título de exemplo, refira-se que a Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro, “Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragi-

lidade”, obrigou à publicação, em 4 de abril, da Declaração de Retificação nº 11/2019, com seis páginas de retificações, a uma lei que, apressadamente, entrara em vigor no dia seguinte ao da sua publicação!

Confrontado com a necessidade de encontrar uma solução para o caso que lhe é apresentado, o intérprete terá de ser paciente e cuidadoso.

A sua primeira tarefa consiste em localizar a legislação aplicável, analisá-la e estudar a doutrina.

Importa, ainda, verificar se a solução que está a gizar para o caso tem suporte na jurisprudência. Por isso, é da maior utilidade a consulta da Base de Dados do Ministério da Justiça [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), com a jurisprudência dos tribunais superiores, e também da BDJUR (Base de Dados Jurídica da Almedina).

Esta obra pretende ser um contributo para a descodificação do emaranhado legislativo sobre arrendamento urbano.

# ÍNDICE

INTRODUÇÃO	5
------------	---

## PARTE I CONSTITUIÇÃO DO ARRENDAMENTO URBANO

CAPÍTULO I – EVOLUÇÃO DO ARRENDAMENTO URBANO	9
1. Código de Seabra	9
2. Primeira República	9
3. Reforma de 1948	10
4. Código Civil de 1966	11
5. Revolução de 25 de abril	11
6. Normalização constitucional	12
7. Dec.-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro (RAU)	13
8. Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU)	13
9. Lei nº 31/2012, de 14 de agosto (Reforma do NRAU)	14
10. O Governo da “Geringonça”	15
10.1. Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)	15
10.2. Lei de Bases da Habitação	17
10.2.1. Regulamentação (Lei nº 89/2021, de 3 de setembro)	19
11. Programa Nacional de Habitação	24
12. Arrendamento em avaliação	25
13. Quadro atual	25
13.1. Contratos habitacionais celebrados até 15 de novembro de 1990	27
13.2. Contratos habitacionais celebrados a partir de 15 de novembro de 1990	28
13.3. Contratos habitacionais celebrados na vigência do NRAU	29
13.4. Contratos não habitacionais antes do Dec.-Lei nº 257/95, de 30 de setembro	31
13.5. Contratos não habitacionais celebrados com o Dec.-Lei nº 257/95, de 30 de setembro	31

13.6. Contratos não habitacionais celebrados na vigência do NRAU (Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro)	31
13.7. Trabalho de subsunção	32

## CAPÍTULO II – REGIMES LEGAIS DE ARRENDAMENTO

E FIGURAS AFINS	33
1. Arrendamento e aluguer	33
2. Arrendamento rural	33
3. Arrendamento para fim habitacional e para fim não habitacional	35
4. Para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios	36
5. Alojamento local	37
5.1. Acórdão uniformizador de jurisprudência	38
5.2. Medidas restritivas das Câmaras Municipais	39
6. Arrendamentos de imóveis do Estado	40
6.1. Arrendamento em geral	40
6.2. Arrendamento apoiado para habitação	41
7. Direito Real de Habitação Duradoura	43
8. Leaseback	47
9. Contratos de Centros Comerciais	48

## CAPÍTULO III – FORMAÇÃO DO CONTRATO

1. Forma escrita	53
2. Cabeçalho	55
3. As partes	55
3.1. Senhorio	55
3.1.1. Cônjuge	56
3.1.2. Maior acompanhado	56
3.1.3. Usufrutuário	57
3.1.4. Cabeça de casal	57
3.1.5. Caducidade	57
3.1.6. Procurador	57
3.1.7. Arrendamento de prédio indiviso	58
3.2. Arrendatário	58
3.2.1. Idoneidade	58
3.2.2. Igualdade e não discriminação	58
3.2.3. Animais de estimação	60
3.2.4. Cônjuge	62
3.2.5. União de facto	63
3.2.6. Pessoa coletiva	63

4. Licença de utilização	63
4.1. Consequências da falta de licença de utilização	64
5. Renda	65
5.1. Fiador	66
5.2. Antecipação de rendas	67
5.3. Escalonamento de rendas	69
5.4. Atualização anual das rendas	69
5.4.1. Atualização para 2023	69
6. Conteúdo eventual	70
6.1. O prazo	71
6.1.1. Contrato para habitação	71
6.1.2. Contrato para fins não habitacionais	72
6.2. Regulamento da propriedade horizontal	73
6.3. Domicílio convencionado	73
6.4. Estado de conservação	74
6.5. Outras cláusulas permitidas	74
7. Forma e vícios	76
7.1. Invalidade	76
7.2. Aplicação no tempo	77
7.3. Ineficácia	77
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DAS PARTES	79
1. Obrigações do senhorio	79
1.1. Entrega das chaves	79
1.2. Assegurar o gozo	80
2. Obrigações do arrendatário	82
2.1. Pagamento da renda	82
2.1.1. Vencimento	82
2.1.2. Lugar do cumprimento	84
2.2. Facultar ao senhorio o exame do locado	84
2.3. Não usar para fim diverso	84
2.4. Não fazer utilização imprudente	85
2.5. Tolerar as reparações urgentes bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública	86
2.6. Não proporcionar a outrem o gozo da coisa e comunicar quando permitida ou autorizada	86
2.7. Comunicar a cedência no prazo de 15 dias caso o trespasse ou a cessão de posição sejam válidas	87
2.8. Restituir o locado findo o contrato	87
2.9. Mostrar o locado a interessados	87

CAPÍTULO V – OBRAS	89
1. A quem compete a execução	89
1.1. Obras de conservação ordinária e obras de conservação extraordinária	89
1.2. Recusa do senhorio	92
1.2.1. Intervenção e intimação da Câmara Municipal	93
1.2.2. Intimação e injunção em matéria de arrendamento	94
1.2.3. Ação judicial	94
1.2.4. Realização de obras pelo arrendatário, ficando com crédito	95
1.2.5. Redução da renda	96
1.2.6. Resolução do contrato	96
2. Obras e não pagamento de renda	97
CAPÍTULO VI – AS PREFERÊNCIAS	99
1. Preferência na compra e venda e dação em cumprimento	99
1.1. O passado não muito distante	99
1.2. Consagração do direito de preferência	100
1.2.1. Prédio não submetido a propriedade horizontal	102
1.2.2. Lojas históricas	106
1.3. Venda juntamente com outra	108
1.4. Iniciativa para a compra e venda	109
1.5. Comunicação de preferência	110
1.6. Dação em pagamento	114
1.7. Não concessão da preferência	114
2. Preferência em novo arrendamento	115
3. Preferência do senhorio em caso de trespasse	116

## PARTE II EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO URBANO

CAPÍTULO VII – DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO	119
1. Distinção	119
2. Oposição à renovação de contrato com prazo certo para habitação	120
2.1. Pelo senhorio	120
2.2. Pelo arrendatário	123
3. Denúncia de contrato com prazo certo para habitação	124
3.1. Pelo senhorio	124
3.1.1. Antecedência de cinco anos	124
3.1.2. Necessidade de habitação	125
3.1.3. Demolição ou realização de obra	126
4. Oposição à renovação e denúncia de arrendamentos não habitacionais	127

CAPÍTULO VIII – REVOGAÇÃO	131
1. Entrega das chaves	131
2. Documento escrito	132
CAPÍTULO IX – CADUCIDADE	135
1. Conceito	135
2. Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei	136
3. Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutive ou suspensiva	136
4. Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais foi celebrado	137
5. Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa coletiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário	140
5.1. Transmissão por morte	140
5.2. Regime diferenciado	141
5.3. Formalidades na comunicação	142
6. Extinção de pessoa coletiva	143
6.1. Associações	143
6.2. Fundações	144
6.3. Sociedade comerciais	144
7. Perda de coisa locada	145
8. Expropriação por utilidade pública	146
9. Cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada	146
10. Não reocupação do locado	146
CAPÍTULO X – RESOLUÇÃO	147
1. Conceito	147
2. Modo	148
3. Falta de pagamento de rendas, encargos e despesas	148
3.1. Atraso igual ou superior a três meses	148
3.1.1. Renascer o contrato	150
3.2. Mais de quatro vezes em mora	150
4. Oposição à realização de obra ordenada por autoridade pública	151
5. Violação das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento de condomínio	151
6. Utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública	153
7. Uso do prédio para fim diverso	155
7.1. Fim habitacional	156
7.2. Fim não habitacional	156

8.	Não uso do locado há mais de um ano	157
8.1.	Ausência justificada	159
8.1.1.	Caso de força maior	159
8.1.2.	Doença	160
8.1.3.	Ausência devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais	160
8.1.4.	Utilização do locado por quem o fizesse há mais de um ano	161
8.1.5.	Ausência por prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, incluindo a familiares	162
9.	Cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio	162
9.1.	Subarrendamento	162
9.2.	Comodato	163
9.3.	Trespasse	164
9.4.	Cessão de exploração	165
10.	Outros fundamentos de resolução	166
10.1.	Obras e deteriorações	167
10.2.	Recebimento do subarrendatário de renda superior à permitida	169
10.3.	Mais de três hóspedes	170
11.	Resolução pelo arrendatário	170
11.1.	Contrato celebrado sem licença de utilização	170
11.2.	Privação do gozo da coisa	171
11.3.	Não realização de obras	172
11.4.	Comunicação da resolução	172
12.	Caducidade do direito à resolução	173
CAPÍTULO XI – PROCESSO JUDICIAL E PROCEDIMENTOS		175
1.	Ação de despejo	175
1.1.	Perda de importância	175
1.2.	Obrigatoriedade	176
1.3.	Aspetos processuais	177
1.3.1.	Legitimidade	177
1.3.2.	Tribunal competente	178
1.3.3.	Forma de processo	178
1.3.3.1.	Ação de reivindicação	179
1.3.4.	Cumulação de pedidos	180
1.3.5.	Petição inicial	181
1.3.6.	Contestação	182
1.3.7.	Reconvenção	183
1.3.8.	Recursos	184



2.	Procedimento Especial de Despejo (PED)	184
2.1.	Âmbito do PED	185
2.1.2.	Obrigatoriedade?	187
2.2.	Aspetos procedimentais	189
2.3.	Requerimento de despejo	189
2.3.1.	Recusa do requerimento de despejo	192
2.3.2.	Notificação do Requerido	193
2.3.3.	Oposição	194
2.3.3.1.	Forma	194
2.3.3.2.	Fundamentação	194
2.3.3.3.	Caucionamento	194
2.3.3.4.	Reclamação de benfeitorias no âmbito da oposição	195
2.4.	Conversão em título de desocupação e despejo	196
2.5.	Tramitação do PED em caso de oposição	198
2.5.1.	Manutenção do cordão umbilical	198
2.5.2.	Tribunal competente	198
2.5.3.	Atuação do tribunal	199
3.	Ação executiva para cobrança de rendas e compensação por obras	199
3.1.	Adoção da solução Campos Costa	199
3.2.	Título executivo	200
3.2.1.	Rendas vincendas	200
3.2.2.	Indemnização de 20%	201
3.2.3.	Fiador	201
3.3.	Compensação de obras	202
4.	Consignação em depósito	203
4.1.	Processamento	204
4.1.1.	Impugnação do depósito pelo senhorio	204
4.1.2.	Não impugnação do depósito	205
4.1.3.	Consignação em depósito condicional	205
5.	Injunções em matéria de arrendamento	205
5.1.	Contexto	205
5.2.	Proibição e punição do assédio em arrendamento	206
5.2.1.	Intimação	207
5.2.2.	Vistoria (obras)	208
5.3.	Injunção para compensação de dívida por execução de obras em substituição do senhorio	209
5.4.	Injunção por assédio no arrendamento	209
5.5.	Regime do procedimento	210
5.5.1.	Requerimento inicial	210
5.5.2.	Oposição	212

5.5.3. Tramitação subsequente	212
6. Ação executiva para entrega de imóvel arrendado (arts. 862º e seguintes CPC)	213
6.1. Requerimento executivo	213
6.2. Embargos	214
6.3. Suspensão da execução	214
6.3.1. Pedido de diferimento da execução	214
6.3.2. Suspensão da execução	216
6.4. Entrega do imóvel	218
CAPÍTULO XII – EXECUÇÃO E ARRENDAMENTO	219
1. Execução contra o senhorio	219
1.1. Penhora de rendas	219
1.1.1. Resolução do contrato de arrendamento em caso de penhora	219
1.2. Penhora de imóveis	220
1.3. Venda de imóvel arrendado	221
1.4. Subsistência ou não do arrendamento em caso de venda judicial	221
1.5. Subsistência ou não do arrendamento celebrado após o registo de hipoteca	224
2. Execução contra o arrendatário	226
2.1. Penhora de bens móveis	226
2.2. Penhora do estabelecimento comercial	227
CAPÍTULO XIII – INSOLVÊNCIA, PER, PEAP E RERE	231
1. Insolvência	231
1.1. Negócios em curso	231
1.2. Declaração de insolvência do arrendatário e falta de pagamento de rendas	231
1.3. Resolução e denúncia	232
1.4. Arrendamento para habitação	233
1.5. Venda do imóvel arrendado	233
2. Efeitos do PER, do PEAP e do RERE sobre o arrendamento	233
CAPÍTULO XIV – REGIME TRANSITÓRIO	237
1. Aplicação imediata	237
2. Diferentes períodos	239
3. Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Dec.-Lei nº 257/95, de 30 de setembro	240
3.1. Arrendamentos habitacionais	241

3.1.1.	Limitações à oposição à renovação	241
3.1.2.	Limitações à denúncia para habitação própria do senhorio ou dos seus descendentes. Idade e incapacidade do arrendatário	242
3.1.3.	Arrendatário há 30 ou mais anos	242
3.1.4.	Regresso de emigrante	243
3.1.5.	Indemnização em caso de denúncia pelo senhorio	244
3.1.6.	Atualização da renda e transição para o NRAU	244
3.1.6.1.	Proposta do senhorio	244
3.1.6.2.	Resposta do arrendatário	245
3.1.6.3.	Efeitos da resposta	246
3.2.	Arrendamento para fim não habitacional	252
3.2.1.	Regime semelhante ao arrendamento habitacional	252
3.2.2.	Iniciativa do senhorio	253
3.2.3.	Resposta do arrendatário	254
3.2.4.	Efeitos da invocação de circunstâncias	254
3.2.5.	Microempresa e grupo económico	257
4.	Contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e não habitacionais celebrados depois do Dec.-Lei nº 257/95, de 30 de setembro	259
4.1.	Contratos habitacionais de duração limitada	259
4.2.	Contratos não habitacionais de duração limitada	260
4.3.	Contratos habitacionais de duração ilimitada	260
4.3.1.	Denúncia para habitação própria	260
4.3.2.	Valor da indemnização em caso de denúncia	261
4.3.3.	Exclusão da denúncia por aviso prévio	261
5.	Transmissão por morte	262
5.1.	Arrendamentos habitacionais	262
5.2.	Arrendamentos não habitacionais	265
6.	Benfeitorias	266
CAPÍTULO XV – INCONSTITUCIONALIDADE		267
1.	Fiscalização concreta	267
2.	Interposição do recurso e tramitação	268
3.	Parâmetros do Tribunal Constitucional em relação a normas de arrendamento	269
4.	Posição do Tribunal Constitucional	271
4.1.	Pragmatismo	271
4.2.	Jurisprudência mais recente do Tribunal Constitucional	272
5.	Tribunal Europeu dos Direitos do Homem	273

CAPÍTULO XVI – ASPETOS FISCAIS	275
1. Imposto do selo	275
2. Emissão de recibos	276
2.1. Retenção na fonte	276
3. IRS	277
3.1. Rendimentos	277
3.2. Deduções	277
4. Taxas	278
4.1. Tributação autónoma ou englobamento obrigatório	278
4.2. Tendência para o englobamento obrigatório	281
4.3. Arrendamento acessível	282
4.4. Categoria B	283
5. Benefícios fiscais da Reabilitação Urbana	284
6. Benefícios fiscais dos arrendatários	285
BIBLIOGRAFIA ELEMENTAR	287
LEGISLAÇÃO RELEVANTE	289