

NOTA PRÉVIA

E foi preciso chegar à 4^a edição, para só agora dar pela circunstância de ter denominado esta obra de *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano* quando consiste, afinal, num comentário aos arts. 1022 a 1113 do Código Civil, que compõem um livro IV, dedicado à Locação que, como o próprio Código declara, compreende, além do arrendamento, o aluguer e, bem assim, os “arrendamentos de prédios rústicos não sujeitos a regimes especiais” (art. 1108).

Melhor lhe chamaria *Comentário ao Regime da Locação*, seguindo o exemplo do clássico JOSÉ PINTO LOUREIRO, com o seu majestoso Tratado da Locação.

Mas deixei-me ir na onda de todos os outros Autores, dos notabilíssimos aos notáveis, chegando mesmo aos menos notáveis. Todos comentam, anotam ou glossam o “arrendamento urbano” reportando-se, afinal, ao inteiro livro dedicado mais vastamente pelo Código à locação, que não compreende apenas o arrendamento, envolvendo ainda o aluguer – e sobre este passei a correr como cão, salvo seja, por vinha vindimada.

Para compensar, desenvolvi um pouco mais, desta feita, o comentário ao art. 1023, com um apontamento algo menos breve, mas também o não devia ter feito porque se o comentário é ao regime do arrendamento, não tem de desenvolver o aluguer.

No mais, valerá ainda a pena acentuar que não nos encontramos agora na estrita reprodução das anteriores edições, pois a verdade é que, de cada vez, e desta não fugi à regra, fui sempre desenvolvendo, corrigindo e aperfeiçoando a versão anterior.

Como tenho referido – e não vai o mais pequeno exagero nisso – de 2017 a 2019, abateu-se sobre as nossas pávidas cabeças uma tão vasta catadupa de diplomas legislativos respeitantes ao arrendamento urbano, muitas vezes redigidos tão descuidadamente, que não tem sido fácil ao pobre do intérprete assimilar e, por vezes, até corrigir, tão vasto acervo.

De novo revi atentamente e corriji, onde preciso, o que ficou escrito nas edições anteriores.

Atualizei a nota e a crítica de jurisprudência entretanto ocorrida.

Mas desenvolvi ainda, por vezes largamente, alguns aspetos do nosso regime legal, que tinham sido analisados mais perfunctoriamente, com particular registo quanto à demolição e obra de remodelação ou de restauro profundos, que nestas páginas ocupam agora largo espaço em comentário aos artigos 1101 e 1110-A e, bem assim, a um acórdão da Relação de Lisboa sobre o tema.

Também quanto ao alojamento local, na sua relação e conflitualidade com o condomínio reservado à habitação se acrescentou agora um desenvolvimento significativo – tema que, entretanto, foi objeto, aliás, de um importante e certo Acórdão Uniformizador, que largamente analisamos e comentamos.

Ainda e relativamente à loja com história ou estabelecimento com interesse histórico e cultural ou social local, dediquei agora um desenvolvimento que estava a faltar.

Tudo isto, além do mais que não ocorre, de momento.

Não se trata, pois, certamente, de uma reedição das anteriores, mas, verdadeiramente, de uma nova obra, revista, reformulada e aumentada.

Que ainda, decerto, não estará perfeita, até porque, para tanto, hei de reconhecer, em que me custe, que me faltará o engenho e a arte.

Possa ela, mesmo assim, obter o benévolo favor que às antecedentes tem sido generosamente concedido.

Lisboa, setembro de 2022

PINTO FURTADO

ÍNDICE GERAL

| | |
|---|----|
| ABREVIATURAS E SIGLAS | 7 |
| NOTA PRÉVIA | 9 |
| CÓDIGO CIVIL | 11 |
| CAPÍTULO IV – Locação | 11 |
| SECÇÃO I – Disposições gerais | 11 |
| Artigo 1022 – Noção | 11 |
| 1. Apontamento introdutório | 11 |
| 2. A noção legal de locação | 16 |
| 3. O contrato | 16 |
| I – Os casos particulares de constituição da locação por testamento e por decisão judicial | 17 |
| II – Constituição por contrato-promessa a que tenha sido dada execução específica | 18 |
| III – O caso particular de arrendamento de prédio submetido a reabilitação urbana | 19 |
| IV – Outros modos de constituição locatícia | 20 |
| V – Disciplina legal da locação como um tipo contratual | 21 |
| 4. A obrigação de proporcionar | 21 |
| 5. O gozo | 23 |
| I – Extensão que pode compreender | 24 |
| II – Continuidade | 25 |
| 6. A coisa | 26 |
| 7. O elemento temporal | 28 |
| I – Imperatividade da redução ao legal limite temporal máximo | 30 |
| II – Arrendamento de duração indeterminada | 30 |
| III – Inexistência de qualquer legal limite mínimo de duração | 31 |

| | |
|--|----|
| 8. A retribuição | 32 |
| I – Ampla aceção legal da retribuição locativa | 33 |
| A – Retribuição por quota de frutos | 33 |
| B – Remuneração locatícia: indivisível ou unitária periódica | 34 |
| C – Retribuição do gozo por <i>prestação de facere</i> | 34 |
| II – A retribuição não pode deixar de existir | 34 |
| III – Acordo ulterior sobre a retribuição locativa | 35 |
| IV – Legitimidade de locação de rendas escalonadas | 36 |
| V – Em casos especiais, a remuneração locativa tem de consistir numa prestação pecuniária periódica | 37 |
| VI – Necessidade de equivalência de valores do gozo e da retribuição | 37 |
| VII – Denominação particular da retribuição locativa: renda | 38 |
| 9. O universo arrendatício | 38 |
| 10. Casos especiais | 41 |
| I – As exceções da versão primitiva do Código | 42 |
| II – Locações especiais sujeitas ao regime geral da locação | 42 |
| 11. O vinculismo arrendatício e a tímida liberalização posterior | 43 |
| I – O surgimento do vinculismo arrendatício no contexto da I Grande Guerra | 43 |
| II – O vinculismo arrendatício português e a sua liberalização dos novos contratos | 45 |
| A – Decreto de 12 de novembro de 1910 | 45 |
| B – Decreto nº 12:079, de 23 de novembro de 1914 | 47 |
| C – Lei nº 828, de 28 de setembro de 1917 | 47 |
| D – Decreto nº 5:411, de 17 de abril de 1919 | 48 |
| E – Lei nº 1:662, de 4 de setembro de 1924 | 49 |
| F – Lei nº 2:030, de 22 de junho de 1948 | 49 |
| G – Código Civil de 1966 | 50 |
| H – Revolução de 25 de abril de 1974 | 52 |
| I – Decreto-Lei nº 321-B/90 (RAU) e o Decreto-Lei nº 257/95 | 52 |
| J – A frustrada Reforma de 2004 | 53 |
| K – A Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro | 54 |
| L – A Lei nº 31/2012, de 14 de agosto e a subseqüente Lei nº 79/2014 | 55 |
| M – As Leis nºs 42/2017 e 43/2017, de 14 de junho | 58 |
| N – Os diplomas reformistas de 2018-2021 | 61 |
| O – Direito constitucional à habitação, à propriedade privada e a função social da propriedade | 64 |

| | |
|---|----|
| P – A persistente ambiguidade das expressões “submete-se ao NRAU” ou “transita para o NRAU” | 67 |
| Q – Breve nota sobre a nomenclatura legal dos arrendamentos urbanos não vinculísticos | 69 |
| R – A alteração anormal das circunstâncias resultante da infeção epidemiológica de 2020 e suas consequências no arrendamento urbano | 70 |
| 12. Aplicação da lei arrendatícia no tempo, segundo o NRAU | 70 |
| I – Arrendamentos anteriores ao NRAU, mas posteriores ao início de vigência do RAU ou do Decreto-Lei nº 257/95: aplicação no tempo das normas supletivas de renovação dos arrendamentos de duração limitada | 71 |
| A – Arrendamento habitacional | 72 |
| B – Arrendamentos não habitacionais | 73 |
| II – Arrendamentos anteriores ao NRAU, posteriores, ou não, ao RAU ou ao Decreto-Lei nº 257/95 e a aplicação intertemporal de normas supletivas que não as de renovação contratual | 74 |
| A – Os diferentes casos particulares | 74 |
| a – Omissão do período de duração contratual | 74 |
| a ₁ – Arrendamento habitacional | 74 |
| a ₂ – Arrendamentos não habitacionais | 75 |
| b – Regime de encargos e despesas | 76 |
| c – Admissão até três hóspedes no arrendamento habitacional | 76 |
| d – Exercício de indústria doméstica | 77 |
| e – Compensação por obras licitamente feitas | 78 |
| B – O princípio básico de submissão às regras do arrendamento de duração indeterminada com particularidades | 78 |
| a – Arrendamentos posteriores ao RAU ou ao Decreto-Lei nº 157/95 | 79 |
| b – Arrendamentos anteriores ao RAU ou ao Decreto-Lei nº 257/95 | 82 |
| C – Trespasse, locação de estabelecimento comercial ou industrial, cessão de posição de arrendatário para exercício da mesma profissão liberal e alteração de titularidade de posição social em mais de 50% | 82 |
| D – Direito intertemporal de preferência do arrendatário | 84 |
| E – Transmissão por morte do primitivo arrendatário | 87 |
| a – Transmissão por morte do primitivo arrendatário habitacional | 88 |

| | |
|--|-----|
| b – Transmissão por morte do primitivo arrendatário não habitacional | 91 |
| F – Atualização de rendas vinculísticas, em 2012, e ulterior transição para o NRAU | 98 |
| G – Direitos do subarrendatário autorizado ou ratificado | 99 |
| 13. Interpretação e integração da lei arrendatícia | 99 |
| I – Princípios gerais | 99 |
| II – Rejeição do princípio do melhor tratamento do arrendatário | 99 |
| III – O sistema da locação | 101 |
| Artigo 1023 – Arrendamento e aluguer | 103 |
| 1. Locação: arrendamento e aluguer; esboço histórico. | 103 |
| 2. Aluguer | 106 |
| I – Aluguer de veículos automóveis sem condutor | 108 |
| II – Locação financeira (leasing) | 108 |
| III – Aluguer de veículos de longa duração (ALD) ou (AOV) | 109 |
| IV – Aluguer de veículos de mercadorias sem condutor | 112 |
| Artigo 1024 – A locação como ato de administração | 112 |
| 1. Premissa introdutória | 112 |
| 2. A locação perante as categorias de atos de administração ordinária e atos de administração extraordinária | 115 |
| I – Panorâmica da dação de arrendamento urbano de bens alheios ou comuns | 117 |
| II – A legitimidade conjugal arrendatícia | 118 |
| III – A legitimidade conjugal arrendatícia e a específica referência à casa de morada da família | 122 |
| 3. A dação em arrendamento de “prédio indiviso”, constante do nº 2 | 125 |
| I – Prédio indiviso é prédio em comum ou em compropriedade | 125 |
| II – Arrendamento dado por consorte ou consortes administradores convencionais | 126 |
| III – Arrendamento dado por consorte administrador legal | 128 |
| IV – Regime aplicável ao consorte ou consortes não designados administradores | 129 |
| Artigo 1025 – Duração máxima | 130 |
| 1. Premissa introdutória | 130 |
| 2. Formal imperatividade do limite máximo | 131 |
| 3. Restrição do limite máximo de duração ao período inicialmente convencionado | 132 |

| | |
|--|-----|
| Artigo 1026 – Prazo supletivo | 133 |
| Artigo 1027 – Fim do contrato | 134 |
| 1. Premissa introdutória | 134 |
| 2. Interpretação do contrato | 134 |
| 3. Violação do fim que deve ser dado à coisa locada | 134 |
| Artigo 1028 – Pluralidade de fins | 135 |
| 1. As hipóteses postas no artigo e a localização deste | 135 |
| 2. Jurisprudência pertinente | 136 |
| Artigo 1029 – Exigência de escritura pública | 136 |
| Artigo 1030 – Encargos da coisa locada | 136 |
| SECÇÃO II – Obrigações do locador | 139 |
| Artigo 1031 – Enumeração | 139 |
| Artigo 1032 – Vício da coisa locada | 141 |
| Artigo 1033 – Casos de irresponsabilidade do locador | 142 |
| Artigo 1034 – Ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito | 142 |
| 1. Ideia geral | 143 |
| 2. Ilegitimidade do locador: ausência da faculdade de proporcionar o gozo da coisa | 143 |
| 3. Deficiências do direito do locador e suas consequências | 144 |
| Artigo 1035 – Anulabilidade por erro ou dolo | 144 |
| Artigo 1036 – Reparações ou outras despesas urgentes | 144 |
| 1. Mora do locador quanto à realização de reparações e outras despesas | 145 |
| 2. Urgência que não consinta dilação | 145 |
| Artigo 1037 – Atos que impedem ou diminuem o gozo da coisa | 145 |
| 1. Perturbação do gozo do locatário | 145 |
| 2. Meios possessórios que pode o locatário usar | 146 |
| SECÇÃO III – Obrigações do locatário | 146 |
| SUBSECÇÃO I – Disposição geral | 146 |
| Artigo 1038 – Enumeração | 146 |
| a) Pagamento da renda ou aluguer | 147 |
| b) Facultar ao locador o exame da coisa locada | 147 |
| c) Não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina | 148 |
| d) Não fazer uma utilização imprudente da coisa | 148 |
| e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública | 149 |
| f) Não proporcionar a outrem o gozo da coisa por meio de cessão da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se a lei o permitir ou locador o autorizar | 150 |

| | |
|--|-----|
| g) Comunicar ao locador, dentro de 15 dias, a cedência, quando permitida ou autorizada, do gozo da coisa por algum dos referidos títulos | 151 |
| h) Avisar imediatamente o locador sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa ou que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador | 153 |
| i) Restituir a coisa locada, findo o contrato | 153 |
| SUBSECÇÃO II – Pagamento da renda ou aluguer | 156 |
| Artigo 1039 – Tempo e lugar do pagamento | 156 |
| 1. Tempo do pagamento | 156 |
| 2. Lugar do pagamento | 157 |
| 3. Presunção de que o locador não se apresentou a receber a renda | 157 |
| Artigo 1040 – Redução da renda ou aluguer | 158 |
| Artigo 1041 – Mora do locatário | 158 |
| 1. A indemnização a que se sujeita o locatário por mora de pagamento de aluguer ou renda | 159 |
| 2. A mora do locatário na satisfação dos encargos a que esteja obrigado | 160 |
| 3. Recusa de recebimento pelo locador | 161 |
| 4. Receção de novos alugueres ou rendas apesar da mora do locatário | 161 |
| 5. Alcance do aditamento dos nºs 5 a 7 e a norma transitória do art. 14-1 NRAU, relativa a este nº 7 | 161 |
| Artigo 1042 – Cessação da mora | 162 |
| SUBSECÇÃO III – Restituição da coisa locada | 163 |
| Artigo 1043 – Dever de manutenção e restituição da coisa | 163 |
| Artigo 1044 – Perda ou deterioração da coisa | 164 |
| Artigo 1045 – Indemnização pelo atraso na restituição da coisa | 165 |
| 1. Histórico do preceito e seu alcance fundamental | 165 |
| 2. Cotejo da sanção cominada no nº 2 ao locatário em mora com a oposta no art. 1041-1 | 170 |
| 3. Nota de jurisprudência crítica | 171 |
| I – As exatas dimensões indemnizatórias do artigo são as que correspondem à falta de restituição da coisa | 171 |
| Artigo 1046 – Indemnização de despesas e levantamento de benfeitorias | 173 |
| 1. Apontamento introdutório | 173 |
| 2. Direitos do locatário em vista de benfeitorias que haja feito | 175 |

| | |
|--|-----|
| 3. Aluguer de animais | 176 |
| SECÇÃO IV – Resolução e caducidade do contrato | 176 |
| SUBSECÇÃO I – Resolução | 176 |
| Artigo 1047 – Resolução | 176 |
| Artigo 1048 – Falta de pagamento da renda ou aluguer | 177 |
| Artigo 1049 – Cedência do gozo da coisa | 177 |
| Artigo 1050 – Resolução do contrato pelo locatário | 178 |
| SUBSECÇÃO II – Caducidade | 179 |
| Artigo 1051 – Casos de caducidade | 179 |
| 1. Natureza exemplificativa da enumeração constante do preceito | 179 |
| 2. O termo do prazo da locação, em geral, e do arrendamento, em particular | 182 |
| 3. Locação sob condição suspensiva ou resolutiva | 183 |
| 4. Cessação do direito ou dos poderes legais de administração com base nos quais foi celebrado o contrato | 184 |
| 5. Morte do locatário ou extinção de pessoa coletiva nesta situação | 185 |
| 6. Impossibilidade objetiva superveniente | 185 |
| I – Perda da coisa. A propósito da <i>perda da coisa</i> , valerá a pena começar por assentar em que, propriamente, consistirá ela | 186 |
| II – Causa humana <i>versus</i> causa natural ou causa jurídica | 186 |
| III – Perda parcial | 189 |
| IV – Obrigação de restituição dos salvados | 190 |
| V – Cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada | 194 |
| Artigo 1052 – Exceções | 195 |
| Artigo 1053 – Despejo do prédio | 195 |
| Artigo 1054 – Renovação do contrato | 197 |
| Artigo 1055 – Oposição à renovação | 199 |
| Artigo 1056 – Outra causa de renovação | 200 |
| SECÇÃO V – Transmissão da posição contratual | 202 |
| Artigo 1057 – Transmissão da posição de locador | 202 |
| I – <i>Emptio non tollit locatum</i> | 203 |
| II – Sucessão do adquirente nos direitos e obrigações de senhorio | 210 |
| A – O adquirente perante as rendas antecipadas | 211 |
| B – O princípio <i>emptio non tollit locatum</i> e os pretensos direitos do adquirente do bem locado | 213 |

| | |
|--|-----|
| C – Rendas não pagas vencidas anteriormente à sucessão do adquirente | 216 |
| D – Danos produzidos pelo arrendatário que subsistam após a sucessão do novo locador | 216 |
| E – Sucessão do adquirente em contencioso pendente | 216 |
| F – Sucessão do adquirente na oposição à renovação | 217 |
| G – Violações contratuais do arrendatário já exauridas aquando da sucessão do adquirente | 217 |
| III – Sucessão universal <i>mortis causa na posição de locador</i> | 218 |
| IV – Legado | 218 |
| V – Aquisição pelo próprio arrendatário do espaço arrendado | 218 |
| Artigo 1058 – Liberação ou cessão de rendas ou alugueres | 219 |
| Artigo 1059 – Transmissão da posição do locatário | 221 |
| 1. A regra do nº 1 | 221 |
| 2. A regra do nº 2 | 222 |
| SECÇÃO VI – Sublocação | 222 |
| Artigo 1060 – Noção | 222 |
| Artigo 1061 – Efeitos | 223 |
| Artigo 1062 – Limite da renda ou aluguer | 223 |
| Artigo 1063 – Direitos do locador em relação ao sublocatário | 225 |
| SECÇÃO VII – Arrendamento de prédios urbanos | 225 |
| SUBSECÇÃO I – Disposições gerais | 225 |
| Artigo 1064 – Âmbito | 225 |
| 1. Evolução histórica do preceito | 225 |
| 2. Âmbito de aplicação do preceito | 226 |
| I – Imperfeição formal | 226 |
| II – Os diferentes tipos de arrendamento urbano | 227 |
| III – Arrendamentos urbanos regulados por lei especial | 227 |
| 3. O contrato de fruição temporária e remunerada de espaços integrantes de centros comerciais (<i>shopping centres</i> ou <i>shopping centers</i>) | 229 |
| I – Conceito e definição de centro comercial | 230 |
| II – Breve revista de Direito comparado | 237 |
| A – Brasil | 238 |
| B – Itália | 239 |
| C – França | 242 |
| D – Reino Unido | 243 |

| | |
|---|-----|
| III – Surgimento e expansão dos centros comerciais em Portugal | 243 |
| IV – Qualificação jurídica da atribuição do gozo de loja em centro comercial | 244 |
| A – A conceção do negócio jurídico entre o diretor do centro comercial e cada um dos seus lojistas como um contrato atípico | 247 |
| B – A conceção de integração empresarial associada à ideia de contrato atípico | 251 |
| C – A qualificação como contrato misto | 256 |
| D – A conceção de MENEZES CORDEIRO | 257 |
| E – Solução adotada: contrato misto de arrendamento não habitacional e de prestação de serviço | 258 |
| a – Regime Legal | 265 |
| a _a – Cláusulas contratuais individuais | 266 |
| a _b – Cláusulas contratuais gerais | 271 |
| a _c – Regimento ou o impropriamente denominado “condomínio” | 273 |
| V – Análise crítica de jurisprudência relativa a centros comerciais | 274 |
| VI – Síntese crítica da orientação da nossa jurisprudência sobre centros comerciais. | 299 |
| Artigo 1065 – Imóveis mobilados e acessórios | 301 |
| 1. Breve apontamento formal introdutório | 301 |
| 2. Bosquejo histórico | 302 |
| 3. Regime | 303 |
| 4. Jurisprudência | 304 |
| Artigo 1066 – Arrendamentos mistos | 305 |
| 1. Antecedentes históricos | 305 |
| 2. Prédio urbano e prédio rústico | 305 |
| 3. O critério atual de prevalência, numa parte urbana e noutra rústica | 307 |
| Artigo 1067 – Fim do contrato | 308 |
| 1. Antecedentes históricos | 308 |
| 2. A summa divisio arrendatícia e os seus tipos temporais | 311 |
| 3. Fim habitacional | 312 |
| I – O conceito jurídico de habitação | 312 |
| II – A perversa tentativa de assimilação do alojamento local a habitação | 316 |
| 4. Fim não habitacional | 316 |

| | |
|---|-----|
| 5. Arrendamento sem estipulação de fim | 317 |
| 6. Falta de licença de utilização | 319 |
| Artigo 1067-A – Não discriminação no acesso ao arrendamento | 320 |
| A norma insígnia | 320 |
| Artigo 1068 – Comunicabilidade | 322 |
| 1. Apontamento introdutório | 322 |
| 2. Bosquejo histórico e o debate da comunicabilidade | 323 |
| 3. Aplicação no tempo do preceito | 333 |
| SUBSECÇÃO II – Celebração | 338 |
| Artigo 1069 – Celebração | 338 |
| 1. Breve bosquejo histórico | 338 |
| 2. Submissão atual do arrendamento urbano, por qualquer tempo, a escrito particular, e a problemática da invalidade formal, perante o aditamento do nº 2 pela Lei nº 13/2019 | 341 |
| I – O tema da inalegabilidade formal aplicável em vista da má-fé | 341 |
| II – O caso prático do arrendamento verbal pré-pago para um período de férias, de que o arrendatário desiste, e a sua pretensão de restituição da renda, fundada na nulidade formal do contrato | 344 |
| III – Breve apontamento de jurisprudência acerca da nulidade formal do arrendamento | 346 |
| 3. Modificações do contrato | 350 |
| 4. Direito intertemporal: o caso particular do nº 2 e o preceituado no art. 14-2 da Lei nº 13/2019 | 351 |
| Artigo 1070 – Requisitos de celebração | 351 |
| 1. Bosquejo histórico; fundamento da exigência e menção da licença de utilização | 351 |
| 2. Ideia geral sobre o Decreto-Lei nº 160/2006 | 355 |
| 3. Menções do contrato de arrendamento urbano; generalidades | 356 |
| I – Identificação das partes: os seus nomes; números de identificação civil e fiscal; e, quando aplicáveis, naturalidade, data de nascimento e estado civil | 357 |
| II – O domicílio ou sede do senhorio | 358 |
| III – Identificação e localização do prédio arrendado, ou da sua parte | 358 |
| IV – O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade | 358 |

| | |
|--|-----|
| V – Existência de licença de utilização, seu número, data e entidade emitente, ou referência a não ser aquela exigível, nos termos do artigo 5º | 359 |
| VI – Quantitativo da renda | 359 |
| VII – Data da celebração | 359 |
| VIII – Identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objeto principal do contrato | 359 |
| IX – Natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou poderes de administração de bens alheios | 360 |
| X – Número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissa | 360 |
| XI – Regime da renda, ou da sua atualização | 360 |
| XII – Prazo do contrato | 361 |
| XIII – Existência de regulamento da propriedade horizontal | 361 |
| XIV – Domicílio convencionado | 362 |
| XV – Quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, diretamente ou por remissão para regulamento anexo | 363 |
| XVI – Certificado energético | 363 |
| 4. Menções necessárias e menções eventuais; as omissões | 363 |
| 5. Diligências complementares: o registo do contrato e o pagamento do imposto do selo devido | 365 |
| SUBSECÇÃO III – Direitos e obrigações das partes | 367 |
| DIVISÃO I – Obrigações não pecuniárias | 367 |
| Artigo 1071 – Limitações ao exercício do direito | 367 |
| Artigo 1072 – Uso efetivo do locado | 368 |
| 1. Apontamento introdutório | 368 |
| I – A primitiva omissão de um expresse dever de uso | 370 |
| II – A irrelevância dos usos intercalares | 373 |
| 2. Não uso lícito | 373 |
| I – Força maior ou doença | 374 |
| A – Impossibilidade de exercício de atividade | 375 |
| B – Deterioração do espaço arrendado | 377 |
| C – Não uso aceitável, compreensível e perfeitamente explicável | 377 |
| D – Deteriorações não reparadas pelo senhorio | 378 |
| E – Prisão em cumprimento de pena pelo arrendatário | 380 |

| | |
|--|-----|
| F – Ónus da prova | 381 |
| II – Ausência devida a cumprimento de deveres militares ou profissionais do arrendatário, seu cônjuge ou para-cônjuge | 381 |
| III – Utilização do espaço arrendado por terceiro, proporcionada pelo arrendatário que já nele não vive há mais de um ano | 382 |
| IV – Não uso em virtude de prestação de apoios continuados a deficientes com mais de 60% de incapacidade | 383 |
| 3. Dilação | 383 |
| Artigo 1073 – Deteriorações lícitas | 385 |
| 1. “Pequenas deteriorações” | 385 |
| I – Deteriorações <i>proprio sensu</i> | 386 |
| II – Inovações materiais | 386 |
| III – Reparação das inovações materiais, obras ou benfeitorias introduzidas pelo arrendatário para seu conforto e comodidade | 389 |
| Artigo 1074 – Obras | 389 |
| 1. Apontamento introdutório | 389 |
| 2. Obras de conservação a cargo do senhorio | 391 |
| I – Obras de conservação | 391 |
| II – Obras que não são de conservação | 392 |
| 3. Surgimento da legitimação legal da ressalva contratual que ponha a realização de obras a cargo do arrendatário | 394 |
| 4. Autorização contratual, ou avulsa, por escrito, de realização de obras pelo arrendatário | 395 |
| 5. Situações excepcionais em que, sem que o contrato o faculte ou sem autorização escrita do senhorio, o arrendatário poderá realizar licitamente obras de conservação | 396 |
| 6. Compensação do arrendatário, no fim do contrato, nos termos aplicáveis às benfeitorias por obras licitamente feitas por ele | 397 |
| 7. O caso particular do regime jurídico de obras realizadas pelo arrendatário em substituição do senhorio | 398 |
| 8. Sanção pecuniária compulsória | 399 |
| DIVISÃO II – Renda e encargos | 399 |
| Artigo 1075 – Disposições gerais | 399 |
| 1. Obrigação de pagamento de renda | 399 |
| I – Natureza necessariamente pecuniária | 400 |
| II – A quota de frutos da parceria | 401 |
| III – Periodicidade da renda urbana | 402 |
| IV – Obrigação de prestação de renda | 402 |
| V – Tipos de renda | 403 |

| | |
|---|-----|
| 2. Vencimento da renda | 404 |
| I – O tempo e o lugar do pagamento | 404 |
| A – Convenção sobre o tempo e lugar do pagamento | 404 |
| B – Dia de vencimento | 405 |
| C – Recurso ao disposto no art. 1039 | 406 |
| II – Diminuição do gozo da coisa e sua repercussão no montante da renda | 407 |
| III – Mora | 407 |
| Artigo 1076 – Antecipação de rendas | 408 |
| 1. Apontamento introdutório | 408 |
| 2. Antecipação da renda | 409 |
| I – Cômputo da antecipação | 409 |
| II – Sucessão de senhorios na titularidade de rendas | 410 |
| 3. Caução | 410 |
| Artigo 1077 – Atualização de rendas | 411 |
| 1. Bosquejo introdutório | 412 |
| 2. Atualizações convencionais | 413 |
| 3. Atualização ordinária da renda | 414 |
| I – Atualização da renda de contratos de arrendamento para habitação anteriores à entrada em vigor do RAU e dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro | 414 |
| A – Arrendamentos habitacionais | 417 |
| B – Arrendamentos para fins não habitacionais | 420 |
| II – Atualização da renda dos contratos de arrendamento celebrados desde 15 de novembro de 1990 ou 5 de outubro de 1995 | 422 |
| Artigo 1078 – Encargos e despesas | 425 |
| 1. Encargos e despesas | 425 |
| 2. Regime geral | 426 |
| 3. Distribuição, na falta de convenção das partes | 426 |
| I – Encargos ou despesas com o fornecimento de bens ou serviços relativos ao espaço arrendado | 426 |
| II – Encargos e despesas que, no arrendamento de uma fração autónoma correm de conta do senhorio, na falta de estipulação em contrário | 427 |
| III – Encargos e despesas devem ser contratados em nome de quem for responsável pelo seu pagamento | 427 |

| | |
|--|-----|
| IV – Apresentação pelo senhorio do comprovativo de encargo ou despesa por ele contratado em seu nome, mas da responsabilidade do arrendatário | 427 |
| V – Vencimento da obrigação de pagamento do comprovativo apresentado ao arrendatário | 427 |
| VI – Acertos semestrais | 428 |
| SUBSECÇÃO IV – Cessação | 428 |
| DIVISÃO I – Disposições comuns | 428 |
| Artigo 1079 – Formas de cessação | 428 |
| 1. Apontamento introdutório | 428 |
| 2. Cessação do contrato | 430 |
| I – Determinação direta da lei | 430 |
| A – Caducidade | 430 |
| B – Confusão | 432 |
| a – Necessidade de correspondência quantitativa dos direitos de gozo proporcionados nas situações de senhorio e de arrendatário | 432 |
| b – Assunção do gozo arrendatício de um espaço urbano pelo seu proprietário | 433 |
| c – Assunção do direito de propriedade do espaço arrendado | 434 |
| II – Manifestação de vontade das partes | 435 |
| A – Revogação | 435 |
| B – Oposição à “renovação” | 438 |
| C – Denúncia | 445 |
| D – Resolução | 449 |
| a – Noções introdutórias | 449 |
| b – Resolução do arrendamento urbano por alteração anormal das circunstâncias | 451 |
| b _a – Noções gerais | 451 |
| b _b – A alteração anormal das circunstâncias resultante da infeção epidemiológica de 2020 e suas consequências no arrendamento urbano | 457 |
| Artigo 1080 – Imperatividade | 473 |
| A imperatividade da cessação arrendatícia | 473 |
| Artigo 1081 – Efeitos da cessação | 477 |
| 1. Cessação do contrato | 478 |
| 2. Obrigações do arrendatário | 478 |
| I – Colocação de escritos quando tal corresponda aos usos da terra | 478 |
| II – Obrigação de mostrar a casa | 479 |

| | |
|---|-----|
| DIVISÃO II – Cessação por acordo entre as partes | 479 |
| Artigo 1082 – Revogação | 479 |
| 1. Apontamento introdutório | 480 |
| 2. Forma da revogação | 481 |
| DIVISÃO III – Resolução | 483 |
| Artigo 1083 – Fundamento da resolução | 483 |
| 1. Apontamento introdutório | 484 |
| 2. Observações formais | 485 |
| 3. O princípio geral resolutivo do nº 1: necessidade de temperamento da justa causa | 486 |
| 4. O nº 2: as balizas enformadoras da resolução | 488 |
| I – Incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento | 488 |
| II – Violação das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio | 492 |
| A – Da primitiva exigência de violação grave e reiterada, à violação, sem mais | 493 |
| B – A tríplice tutela da boa vizinhança: de natureza pública; no seio da propriedade horizontal, e no âmbito do arrendamento urbano | 498 |
| C – Os regulamentos administrativos | 504 |
| a – Regulamento Geral do Ruído | 505 |
| b – Os animais de companhia | 509 |
| b _a – Animal perigoso | 509 |
| b _b – Animais de companhia não perigosos | 510 |
| III – Reiterada ou habitual aplicação do espaço arrendado contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública | 513 |
| A – Contrariedade à lei | 514 |
| a – Ilícitude penal | 514 |
| b – Ilícitude contraordenacional | 515 |
| c – Ilícitude civil | 515 |
| B – Contrariedade aos bons costumes | 517 |
| C – Contrariedade à ordem pública | 518 |
| IV – Uso do espaço arrendado para fim diverso daquele a que se destina | 519 |
| A – Omissão contratual ou circunstancial do fim: o gozo no âmbito das aptidões do espaço arrendado | 519 |
| B – Designação contratual do fim | 519 |

| | |
|---|-----|
| C – Mudança do fim designado no contrato | 520 |
| D – Substituição do fim e fins conexos | 520 |
| E – Fim diverso de escassa importância | 522 |
| F – Fim diverso prosseguido por outrem | 522 |
| G – Determinação da diversidade caso a caso, com recurso à CAE-Rev.3 | 522 |
| V – Não uso há mais de um ano, pelo arrendatário, do espaço arrendado | 524 |
| A – Usos intercalares ou esporádicos | 527 |
| B – Excepcionais licitudes de não uso: a força maior ou a doença | 528 |
| C – Ausência | 537 |
| D – Deixar alguém no prédio suprimindo a ausência | 538 |
| E – Apoio continuado a deficientes | 539 |
| F – Dilatação do prazo de resolução pelo senhorio | 539 |
| G – Prova do não uso | 539 |
| H – A sanção do art. 14-2 NRAU | 540 |
| VI – Cessão total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita do gozo do espaço arrendado, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio | 541 |
| A – Precariedade da cessão | 543 |
| B – Natureza exemplificativa das modalidades de cessão enunciadas na al. e) do nº 1 do presente artigo | 543 |
| VII – Mora do arrendatário, igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por sua conta; purgatio moræ | 543 |
| A – Histórico | 544 |
| B – Regime atual | 544 |
| VIII – Oposição do arrendatário à realização de obra ordenada pela autoridade pública e caducidade da resolução pelo senhorio com este fundamento | 549 |
| IX – Hospedagem | 549 |
| X – Violação do limite máximo de sub-renda | 552 |
| XI – Incumprimento contratual | 553 |
| XII – Alteração anormal das circunstâncias | 553 |
| XIII – Resolução pelo arrendatário | 557 |
| Artigo 1084 – Modo de operar | 557 |
| 1. Apontamento introdutório | 558 |
| 2. O nº 1: modo de operar a resolução pelo senhorio, em presença das causas constantes do nº 2 do art. 1083 | 559 |

| | |
|--|-----|
| 3. O nº 2: modo de operar a resolução pelo senhorio, fundada nas causas dos nºs 3 e 4 do artigo anterior | 560 |
| 4. Os nºs 3 e 4: purgação da mora do arrendatário, constante dos nºs 3 e 4 do artigo anterior | 565 |
| 5. O nº 5: caducidade da resolução pelo senhorio fundada em oposição do arrendatário a obra ordenada por autoridade pública | 567 |
| Artigo 1085 – Caducidade do direito de resolução | 568 |
| Caducidade do direito de resolução contratual pelo senhorio | 568 |
| I – Contexto histórico | 568 |
| II – Assento de 2 de julho de 1984 e a sua exautoração posterior | 569 |
| III – O conhecimento do fundamento de resolução no caso de pluralidade ou sucessão de senhorios | 571 |
| A – Cônjuges | 571 |
| B – Comproprietários | 572 |
| C – Novo senhorio | 573 |
| IV – Caducidade do direito de resolução pelo senhorio e prescrição da dívida de rendas do arrendatário | 573 |
| Artigo 1086 – Cumulações | 577 |
| Artigo 1087 – Desocupação | 578 |
| SUBSECÇÃO V – Subarrendamento | 578 |
| Artigo 1088 – Autorização do senhorio | 578 |
| Artigo 1089 – Caducidade | 581 |
| Artigo 1090 – Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário | 582 |
| SUBSECÇÃO VI – Direito de preferência | 583 |
| Artigo 1091 – Regra geral | 583 |
| 1. Bosquejo introdutório | 584 |
| 2. Interesse prático dos direitos de preferência do preceito | 588 |
| 3. Preferência do arrendatário na celebração de um novo contrato, em virtude de caducidade do anterior pela cessação do direito ou dos poderes legais de administração com base nos quais foi celebrado: a fatuidade da hipótese legal | 589 |
| 4. A clássica preferência do arrendatário na compra ou na obtenção em cumprimento do espaço urbano arrendado, constante da al. a) do nº 1 do preceito | 591 |
| 5. Preferência do arrendatário habitacional em concurso com outros preferentes | 592 |
| 6. A recente preferência do arrendatário de arrendamento de duração indeterminada | 592 |

| | |
|---|-----|
| 7. Preferência do arrendatário de prédio situado em centro histórico ou em área crítica ou que o seja de “loja com história” | 593 |
| 8. Preferência na compra; não, na venda; na obtenção em cumprimento; não, na dação | 594 |
| 9. Natureza dispositiva da preferência legal do arrendatário | 595 |
| 10. Eficácia jurídica do direito de preferência | 598 |
| 11. Inadmissibilidade preferencial da mera expectativa de alienação | 599 |
| 12. Tradicionalmente, a preferência do arrendatário de uma parte de prédio não abrange a compra e venda ou dação em cumprimento do inteiro edifício ou, sequer, de parte mais ampla do que a arrendada | 600 |
| I – Pendor jurisprudencial | 601 |
| II – Síntese conclusiva | 604 |
| 13. O direito de preferência em contrato-promessa | 605 |
| 14. A alienação de apenas parte da coisa sobre que incide a preferência | 606 |
| I – O caso paralelo do arrendamento rural | 606 |
| II – Alienação de uma quota ideal de herança indivisa | 607 |
| 15. Parcelamento do direito de propriedade em usufruto e nua propriedade | 611 |
| 16. Alienação do usufruto e direito de preferência | 612 |
| 17. Venda ou dação em cumprimento de outra coisa além daquela sobre que incide a preferência | 612 |
| 18. Venda ou dação em cumprimento abrangendo a promessa de uma prestação acessória | 613 |
| 19. Preferência dos arrendatários habitacionais na compra e venda ou dação em cumprimento de prédio não constituído em propriedade horizontal, constante da Lei nº 64/2018: a inconstitucionalidade do nº 8 do artigo | 614 |
| 20. O tema do direito de preferência do coletivo de arrendatários de prédio urbano não constituído em propriedade horizontal constante do nº 9 do artigo em face da inconstitucionalidade do seu nº 8 | 616 |
| 21. A comunicação para preferência | 616 |
| I – A via extrajudicial; comunicação da alienação a um único preferente | 617 |
| II – A via judicial | 618 |
| 22. Arrendatários casados segundo um dos regimes da comunhão | 619 |

| | |
|--|-----|
| 23. Omissão de comunicação | 619 |
| SUBSECÇÃO VII – Disposições especiais do arrendamento para habitação | 623 |
| DIVISÃO I – Âmbito do contrato | 623 |
| Artigo 1092 – Indústrias domésticas | 623 |
| 1. Apontamento introdutório | 623 |
| 2. Indústria doméstica | 623 |
| Artigo 1093 – Pessoas que podem residir no local arrendado | 628 |
| 1. Apontamento introdutório | 628 |
| 2. Todos os que vivam com o arrendatário em economia comum | 630 |
| 3. Hóspedes | 631 |
| 4. A hospedagem em alojamento local | 633 |
| DIVISÃO II – Duração | 634 |
| Artigo 1094 – Tipos de contratos | 634 |
| 1. Apontamento introdutório | 634 |
| 2. Arrendamento de prazo certo | 636 |
| I – O “prazo certo” | 636 |
| II – O prazo certo e o seu objeto | 637 |
| 3. Arrendamento de “duração indeterminada”; a cláusula contratual arvorada em tipo legal | 638 |
| 4. Arrendamento de duração mutável | 640 |
| SUBDIVISÃO I – Contrato com prazo certo | 640 |
| Artigo 1095 – Estipulação de prazo certo | 640 |
| 1. Cláusula de prazo | 641 |
| 2. Duração máxima e mínima, em geral | 641 |
| 3. O nº 3 e os limites dos arrendamentos destinados a fins especiais transitórios | 643 |
| I – O regime legal do arrendamento “para fins especiais transitórios” | 643 |
| II – O quiproquó terminológico da expressão legal “habitação não permanente” | 645 |
| III – O segundo quiproquó: a qualificação legal como habitacional do arrendamento “para fins especiais transitórios” | 646 |
| Artigo 1096 – Renovação automática | 648 |
| 1. Apontamento introdutório | 648 |
| 2. A “renovação” | 648 |
| I – Renovação e prorrogação: o problema terminológico | 649 |
| II – Natureza supletiva dos prazos legais de “renovação” | 654 |
| 3. A inovação levada ao nº 1 pela Lei nº 13/2019 | 655 |

| | |
|---|-----|
| 4. O nº 2 do preceito: “não renovação” dos arrendamentos não permanentes ou para fins especiais transitórios, salvo estipulação contrária | 658 |
| Artigo 1097 – Oposição à renovação deduzida pelo senhorio | 659 |
| 1. Ideia geral | 659 |
| 2. Oposição à “renovação” por parte do senhorio | 660 |
| I – O novo requisito oposto à primeira “renovação” contratual | 660 |
| II – Os prazos escalonados do artigo | 661 |
| III – Imperatividade ou não imperatividade dos prazos | 662 |
| IV – As temporárias, oposição à “renovação” e a particular denúncia da Lei nº 30/2018 e do art. 14-3 da Lei nº 13/2019 | 664 |
| A – A Lei nº 30/2018 | 664 |
| B – A Lei nº 13/2019 | 666 |
| 3. Comunicação ao arrendatário: requisitos | 668 |
| 4. Os pré-avisos de oposição à “renovação” pelo senhorio | 671 |
| 5. Eficácia da oposição à “renovação” | 673 |
| Artigo 1098 – Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário | 677 |
| 1. Ideia geral | 678 |
| 2. As antecedências da oposição à “renovação” pelo arrendatário | 678 |
| I – Os <i>dies a quibus</i> das antecedências de oposição à “renovação” pelo arrendatário | 680 |
| II – Imperatividade ou não imperatividade | 680 |
| 3. Comunicações | 681 |
| 4. Denúncia-revogação do arrendatário | 681 |
| 5. Denúncia-reconvenção do arrendatário perante a oposição à renovação suscitada pelo senhorio | 683 |
| SUBDIVISÃO II – Contrato de duração indeterminada | 686 |
| Artigo 1099 – Princípio geral | 686 |
| 1. Apontamento liminar | 686 |
| 2. Aspectos mais salientes do regime | 687 |
| Artigo 1100 – Denúncia pelo arrendatário | 688 |
| 1. Pré-avisos de denúncia pelo arrendatário | 689 |
| 2. A contradenúncia do arrendatário | 689 |
| Artigo 1101 – Denúncia pelo senhorio | 690 |
| 1. Apontamento introdutório | 690 |
| 2. Necessidade de habitação | 691 |
| I – A necessidade | 692 |
| II – Particularidade <i>da previsão</i> | 693 |

| | |
|--|-----|
| III – Prevalência da necessidade do senhorio sobre a do arrendatário | 693 |
| IV – A necessidade do descendente em 1º grau | 698 |
| V – Indemnização devida ao arrendatário | 700 |
| 3. Demolição ou realização de obra de remodelação ou de restauro profundos que obriguem à desocupação do espaço arrendado | 700 |
| I – Simples demolição | 702 |
| II – Demolição-reconstrução e remodelação ou restauro profundos | 703 |
| A – Noção de remodelação ou de restauro profundos | 703 |
| B – Ausência de espaço equivalente ao arrendado, no edifício a reconstruir após demolição, ou no resultante de obra de remodelação ou de restauro, profundos | 705 |
| C – Reserva de espaço equivalente ao ocupado pelo arrendatário e a oferta que nesse caso lhe deve ser feita | 711 |
| D – Obrigações de pagamento de rendas | 716 |
| E – Insucesso da pesquisa | 717 |
| F – Recusa do arrendatário a abandonar o espaço arrendado | 718 |
| III – O regime transitório | 719 |
| 4. A denúncia potestativa da al. c) | 720 |
| Artigo 1102 – Denúncia para habitação | 721 |
| 1. Apontamento introdutório | 722 |
| 2. Senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário, há mais de dois anos, ou adquirente por sucessão | 722 |
| I – O comproprietário | 723 |
| II – O usufrutuário | 725 |
| III – O nu proprietário | 726 |
| IV – O descendente em 1º grau | 728 |
| 3. Assunção da qualidade de arrendatário dos comproprietários | 729 |
| Artigo 1103 – Denúncia justificada | 729 |
| Artigo 1104 – Confirmação da denúncia | 731 |
| DIVISÃO III – Transmissão | 731 |
| Artigo 1105 – Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge | 731 |
| 1. Apontamento introdutório | 732 |
| 2. Comunicabilidade e transmissão, em vida, ao cônjuge, nos arrendamentos vinculísticos remanescentes | 734 |
| 3. Casa de morada da família | 735 |
| 4. Divórcio | 736 |
| 5. Separação judicial de pessoas e bens | 737 |

| | |
|--|-----|
| Artigo 1106 – Transmissão por morte | 737 |
| 1. Evolução histórica | 738 |
| 2. O preceito do nº 1, al. a) | 741 |
| 3. A revogação do nº 2 do artigo e as als. b) e c) do seu nº 1 | 741 |
| 4. O nº 3 e a cascata de transmissões que estabelece: o conteúdo não conteúdo | 743 |
| 5. O nº 4: a exclusão da transmissão, se o titular tiver, na área, outra casa própria ou arrendada | 745 |
| 6. O nº 5 do artigo: a sobrevivência mínima do contrato | 745 |
| Artigo 1107 – Comunicação | 746 |
| 1. A comunicação da morte do arrendatário | 746 |
| I – O prazo | 747 |
| II – Os documentos | 747 |
| 2. Sanção da inobservância do disposto no nº 1 | 748 |
| SUBSECÇÃO VIII – Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais | 749 |
| Artigo 1108 – Âmbito | 749 |
| 1. Premissa introdutória | 749 |
| 2. Arrendamentos com um fim comercial ou industrial | 750 |
| 3. Arrendamento de loja em centro comercial | 750 |
| 4. Arrendamento para exercício de profissão liberal | 751 |
| 5. Arrendamento para exercício de artesanato | 753 |
| 6. Arrendamento para fim limitado de espaço não habitável | 754 |
| I – Arrendamento de parede ou de apoios no telhado para afixação de publicidade | 755 |
| II – Armazenagem | 756 |
| III – Estacionamento de viaturas | 759 |
| IV – Arrendamento de espaços não habitáveis para “outros fins limitados, especificados no contrato, salvo quando realizados em conjunto com arrendamentos de locais aptos para habitação ou para exercício do comércio” | 760 |
| A – “Aluguer” de cofres-fortes | 760 |
| B – Arrendamentos de janelas ou varandas | 761 |
| C – Arrendamento para percurso automóvel sob portagem: arrendamento estradal | 761 |
| D – Arrendamento para fim desportivo | 762 |
| E – Arrendamentos rústicos não sujeitos a regime especial | 762 |
| F – Arrendamento para um fim associativo cultural, recreativo, político ou outro não habitacional | 763 |
| 7. O alojamento local | 764 |

| | |
|--|-----|
| I – Breve nota introdutória | 764 |
| II – A falsa ideia de alojamento local como uma figura bicéfala que sob tal denominação tanto pode compreender uma hospedagem como um arrendamento de curto prazo | 765 |
| III – O entendimento do alojamento local prestado alternadamente com um arrendamento de curto prazo | 767 |
| IV – Alojamento local e habitação | 769 |
| V – O alojamento local como uma modalidade típica de albergaria ou pousada | 769 |
| VI – Alojamento local, porquê? | 770 |
| VII – Definição de contrato de alojamento local | 771 |
| VIII – Espetacular incremento prático do instituto | 771 |
| IX – A conflitualidade que vem de longe | 771 |
| X – Jurisprudência | 775 |
| Artigo 1109 – Locação de estabelecimento | 790 |
| 1. Premissa introdutória | 790 |
| 2. Estabelecimento comercial ou industrial | 795 |
| I – Natureza jurídica de estabelecimento | 795 |
| II – Figuras próximas, embora distintas de estabelecimento comercial ou industrial | 799 |
| III – O enquadramento jurídico-positivo português do estabelecimento comercial ou industrial | 801 |
| IV – O espaço físico do estabelecimento comercial ou industrial | 801 |
| 3. Locação do estabelecimento comercial ou industrial e seu regime | 805 |
| I – Estabelecimento instalado em prédio próprio ou, em todo o caso, não arrendado, e estabelecimento instalado em prédio arrendado | 805 |
| II – O caso específico de estabelecimento instalado em prédio arrendado: a necessidade de comunicação e a atávica desnecessidade de autorização do senhorio; o tema da suscetibilidade de aplicação do estabelecimento a destino diferente | 808 |
| III – Cotejo com o trespasses | 810 |
| IV – Disposições reguladoras do regime legal | 811 |
| A – Forma | 811 |
| B – Estabelecimento instalado em prédio arrendado | 811 |
| C – Duração | 814 |
| D – Cessação da locação de estabelecimento | 815 |

| | |
|--|-----|
| a – Oposição à renovação | 815 |
| b – Caducidade (Sobre o tema, v. comentário ao art. 1051) | 815 |
| c – Denúncia | 815 |
| d – Resolução | 815 |
| E – Posterior exercício do mesmo ramo pelo locador e concorrência desleal | 816 |
| 4. Importância prática atual da locação de estabelecimento comercial ou industrial | 816 |
| Artigo 1110 – Duração, denúncia ou oposição à renovação | 817 |
| 1. Premissa introdutória | 818 |
| 2. Celebração | 819 |
| 3. Duração e “renovações” contratuais | 819 |
| 4. Oposição à “renovação” | 822 |
| 5. Revogação | 824 |
| 6. Denúncia | 824 |
| 7. Resolução | 828 |
| 8. Suspensão | 828 |
| Artigo 1110-A – Disposições especiais relativas à denúncia e oposição da renovação pelo senhorio | 828 |
| 1. Da deficiente redação da epígrafe, do preceito e da lacunar disciplina deste | 829 |
| 2. A restrição constante do nº 1 | 830 |
| 3. A denúncia que obriga a indenizar | 831 |
| 4. A pretensa dedução à indenização devida pelo senhorio que denuncie o contrato nos termos da al. b) do art. 1101 | 833 |
| 5. Exclusão do dever de indenizar o arrendatário pela denúncia da al. b) do art. 1101, no caso de trespasse nos três anos anteriores | 834 |
| 6. A omissão do preceito: o arrendamento de prazo certo | 836 |
| 7. Loja ou estabelecimento com interesse histórico e cultural ou social local | 837 |
| 8. Jurisprudência crítica. | 839 |
| Artigo 1111 – Obras | 844 |
| 1. Premissa introdutória | 844 |
| 2. O regime | 845 |
| Artigo 1112 – Transmissão da posição do arrendatário | 845 |
| 1. Premissa introdutória | 845 |
| 2. O trespasse de estabelecimento comercial ou industrial e seu regime | 848 |

| | |
|---|-----|
| I – Localização do trespasse na enciclopédia jurídica; a sua “civilização” | 849 |
| II – Trespasse e locação de estabelecimento comercial ou industrial | 851 |
| III – A transmissão | 851 |
| A – Só voluntária; ou também forçada? | 851 |
| B – Transmissão <i>inter vivos</i> , ou também <i>mortis causa</i> ? | 855 |
| C – Definitiva, ou temporária? | 856 |
| D – Onerosa, ou podendo ser também gratuita? | 856 |
| E – A título singular, ou podendo ser ainda a título universal? | 856 |
| F – Noção conclusiva | 857 |
| IV – A atávica desnecessidade de autorização do senhorio | 857 |
| V – Necessidade de comunicação ao senhorio | 858 |
| VI – Forma | 859 |
| VII – Arrendamento em regime vinculístico do espaço da instalação | 859 |
| 3. Estabelecimento mínimo, obediência ao mesmo ramo e mera aparência de trespasse | 860 |
| I – Necessidade de transmissão do mínimo de elementos indispensáveis à continuidade funcional | 862 |
| II – Invalidade do trespasse que envolva exercício de ramo diferente | 863 |
| III – Hipóteses de meras aparências de trespasse | 863 |
| A – Transformação do tipo social sem dissolução da sociedade titular do estabelecimento | 863 |
| B – Fusão ou cisão da sociedade titular do estabelecimento | 863 |
| C – Conversão do exercício individual em exercício societário | 865 |
| D – Aquisição do ativo e passivo de uma sociedade | 867 |
| 4. Aplicação ulterior do espaço a outro destino, salvo convenção em contrário | 867 |
| 5. Direito de preferência do senhorio em caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial | 867 |
| I – A preferência do senhorio de arrendamento para exercício de profissão liberal | 868 |
| II – Preferência do senhorio de arrendamento comercial ou industrial em caso de trespasse | 868 |
| 6. Posterior exercício do mesmo ramo pelo trespasante: concorrência desleal | 870 |
| I – Validade da cláusula proibitiva de exercício ulterior do mesmo ramo pelo trespasante | 871 |

| | |
|--|-----|
| II – Inexistência de cláusula contratual quanto ao exercício posterior do mesmo ramo pelo trespassante | 873 |
| III – Baliza temporal de não concorrência | 876 |
| IV – Concorrência por pessoa relacionada com o trespassante | 876 |
| V – Jurisprudência relativa à concorrência ao trespassário | 877 |
| 7. Transmissão da posição do arrendatário a pessoa que, no prédio arrendado, continue a exercer a mesma profissão liberal, ou a sociedade profissional de objeto equivalente | 878 |
| Artigo 1113 – Morte do arrendatário | 880 |
| 1. Arrendatário pessoa física | 880 |
| 2. Arrendatário pessoa coletiva | 882 |
| 3. Início do efeito caducante | 887 |
| | |
| ANEXO | 889 |
| | |
| NRAU (republicação da Lei nº 31/2012) | 891 |
| (CAP. II) | 891 |
| TÍTULO I – Novo Regime do Arrendamento Urbano | 891 |
| CAPÍTULO II – Disposições gerais | 891 |
| SECÇÃO I – Comunicações | 891 |
| Artigo 9º – Forma da comunicação | 891 |
| Artigo 10 – Vicissitudes | 892 |
| Artigo 11 – Pluralidade de senhorios ou de arrendatários | 893 |
| Artigo 12 – Casa de morada de família | 894 |
| SECÇÃO II – Associações | 894 |
| Artigo 13 – Legitimidade | 894 |
| SECÇÃO III – Assédio no arrendamento | |
| (Secção aditada pela Lei nº 12/2019) | 894 |
| Artigo 13-A | 894 |
| Artigo 13-B – Intimação para tomar providências | 895 |
| SECÇÃO IV – (Renumeração do art. 3º-2 da Lei nº 12/2019) | |
| Resolução de litígios | |
| (Denominação do art. 3º-3 da Lei nº 12/2019) | 896 |
| SUBSECÇÃO I – Ações judiciais | |
| (Epígrafe retificada pela Declaração de Retificação nº 59-A/2012) | 896 |
| Artigo 14 – Ação de despejo | 896 |
| 1. Apontamento introdutório | 897 |
| 2. A ação de despejo | 901 |

| | |
|---|-----|
| I – Os casos a que é aplicável | 902 |
| II – O valor da ação de despejo | 903 |
| III – Forma de processo | 903 |
| 3. Pagamento ou depósito da renda que se for vencendo na pendência da ação de despejo | 904 |
| 4. Renda, encargos ou despesas não pagas | 904 |
| 5. Pedido e despejo imediato | 905 |
| Artigo 14-A – Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas | 906 |
| SUBSECÇÃO II – Procedimento especial de despejo (Epígrafe retificada pela Declaração de Retificação nº 59-A/2012) | 906 |
| Artigo 15 – Procedimento especial de despejo | 906 |
| 1. Procedimento especial de despejo | 908 |
| 2. Os pressupostos processuais do procedimento especial de despejo | 909 |
| I – Revogação do contrato | 910 |
| II – Caducidade do contrato pelo decurso do prazo, não sendo contrato renovável | 910 |
| III – Cessação do contrato por oposição à renovação | 910 |
| IV – Denúncia pelo senhorio | 910 |
| V – Resolução pelo senhorio por comunicação | 911 |
| VI – Denúncia pelo arrendatário | 911 |
| VII – Imposto do selo e declaração dos recebimentos de rendas para efeitos de IRS ou IRC | 911 |
| 3. Despacho liminar: autorização de entrada no domicílio | 912 |
| Artigo 15-A – Balcão Nacional do Arrendamento | 912 |
| Artigo 15-B – Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo | 913 |
| Artigo 15-C – Recusa do requerimento | 915 |
| Artigo 15-D – Finalidade, conteúdo e efeito da notificação | 916 |
| Artigo 15-E – Constituição de título para desocupação do locado | 917 |
| Artigo 15-F – Oposição | 918 |
| 1. Oposição | 919 |
| 2. Pedido de despejo e de condenação no pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso; caução | 926 |
| Artigo 15-G – Extinção do procedimento | 930 |
| 1. Desocupação do imóvel | 931 |
| 2. Desistência do procedimento pelo requerente | 931 |
| 3. Morte do requerido | 931 |
| 4. Morte do requerente | 932 |
| Artigo 15-H – Distribuição e termos posteriores | 932 |

| | |
|--|-----|
| Artigo 15-I – Audiência de julgamento e sentença | 932 |
| Artigo 15-J – Desocupação do locado e pagamento das rendas em atraso | 933 |
| 1. Deslocação ao imóvel arrendado | 934 |
| 2. Horário da diligência e acordo sobre a desocupação | 935 |
| 3. Não cumprimento do acordo ou não assentimento do arrendatário a sair e autorização judicial para entrada imediata | 936 |
| 4. Imóvel abandonado | 936 |
| 5. Solicitação de auxílio às autoridades policiais | 936 |
| 6. Título executivo para pagamento de quantia certa baseada em injunção | 937 |
| Artigo 15-K – Destino dos bens | 938 |
| Artigo 15-L – Autorização judicial para entrada imediata no domicílio | 939 |
| 1. Necessidade de autorização do juiz ante a recusa do arrendatário a sair do espaço urbano arrendado | 940 |
| 2. Documentos que hão de instruir o requerimento ao juiz do agente de execução do despejo | 940 |
| 3. Recusa de autorização de entrada | 940 |
| Artigo 15-M – Suspensão da desocupação do locado | 940 |
| Artigo 15-N – Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação | 943 |
| 1. Cotejo do preceito com o disposto no art. 864 CPC | 944 |
| 2. Âmbito do preceito | 944 |
| 3. Mora do Fundo de Socorro Social e custos do diferimento da desocupação | 945 |
| Artigo 15-O – Termos do diferimento da desocupação | 946 |
| Artigo 15-P – Impugnação do título para desocupação do locado | 947 |
| 1. Objeto do preceito | 947 |
| 2. Fundamentos da impugnação do título de desocupação | 948 |
| 3. Apresentação da impugnação | 948 |
| 4. Tramitação do incidente | 949 |
| 5. O problema da utilidade do preceito | 949 |
| Artigo 15-Q – Recurso da decisão judicial para desocupação do locado | 950 |
| 1. Nota introdutória | 950 |
| 2. Âmbito do preceito | 951 |
| Artigo 15-R – Uso indevido ou abusivo do procedimento | 952 |
| 1. “Nos termos da lei” | 953 |
| 2. Desobediência à decisão judicial de desocupação | 953 |
| Artigo 15-S – Disposições finais | 953 |

| | |
|---|-----|
| 1. Apontamento formal | 955 |
| 2. Os prazos das als. a) e b) do nº 1 | 955 |
| 3. Constituição de advogado | 955 |
| 4. Os prazos do procedimento especial de despejo | 956 |
| 5. Natureza urgente do procedimento especial de despejo | 956 |
| SUBSECÇÃO III – Injunção | 959 |
| Artigo 15-T – Injunção em matéria de arrendamento | 959 |
| Breve apontamento | 960 |
| Artigo 15-U – Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento | 962 |
| SECÇÃO V – (Renumeração do art. 3º da Lei nº 12/2019) | |
| Justo impedimento | 962 |
| Artigo 16 – Invocação de justo impedimento | 962 |
| SECÇÃO VI – (Renumeração do art. 3º da Lei nº 12/2019) | |
| Consignação em depósito | 962 |
| Artigo 17 – Depósito das rendas | 962 |
| Artigo 18 – Termos do depósito | 963 |
| Artigo 19 – Notificação do senhorio | 963 |
| Artigo 20 – Depósitos posteriores | 963 |
| Artigo 21 – Impugnação do depósito | 963 |
| Artigo 22 – Levantamento do depósito pelo senhorio | 964 |
| Artigo 23 – Falsidade da declaração | 964 |
| SECÇÃO VII – (Renumeração do art. 3º da Lei nº 12/2019) | |
| Determinação da renda | 964 |
| Artigo 24 – Coeficiente de atualização | 964 |
| Artigo 25 – Arredondamento | 964 |
| TÍTULO II – Normas transitórias | 965 |
| CAPÍTULO I – Contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro. | 965 |
| Artigo 26 – Regime | 965 |
| CAPÍTULO II – Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro | 967 |
| SECÇÃO I – Disposições gerais | 967 |
| Artigo 27 – Âmbito | 967 |
| Artigo 28 – Regime | 967 |
| Artigo 29 – Benfeitorias | 969 |
| SECÇÃO II – Arrendamento para habitação | 971 |
| Artigo 30 – Iniciativa do senhorio | 971 |

| | |
|--|-----|
| Artigo 31 – Resposta do arrendatário | 972 |
| Artigo 32 – Comprovação da alegação | 974 |
| Artigo 33 – Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio | 974 |
| Artigo 34 – Denúncia pelo arrendatário | 976 |
| Artigo 35 – Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA | 976 |
| Artigo 36 – Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% | 977 |
| Artigo 37 – Valor da renda | 980 |
| Artigos 38 a 49 | 980 |
| SECÇÃO III – Arrendamento para fim não habitacional | 980 |
| Artigo 50 – Iniciativa do senhorio | 980 |
| Artigo 51 – Resposta do arrendatário | 981 |
| Artigo 52 – Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio | 983 |
| Artigo 53 – Denúncia pelo arrendatário | 983 |
| Artigo 54 – Invocação de circunstâncias pelo arrendatário | 983 |
| Artigo 55 – Resposta do arrendatário | 985 |
| Artigo 56 – Atualização imediata da renda | 985 |
| SECÇÃO IV – Transmissão | 985 |
| Artigo 57 – Transmissão por morte no arrendamento para habitação | 985 |
| Artigo 57-A – Transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição | 988 |
| Artigo 58 – Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais | 988 |
| TÍTULO III – Normas finais | 988 |
| Artigo 59 – Aplicação no tempo | 988 |
| Artigo 60 – Norma revogatória | 989 |
| Artigo 61 – Manutenção de regimes | 989 |
| Artigo 62 – Republicação | 989 |
| Artigo 63 – Autorização legislativa | 989 |
| Artigo 64 – Legislação complementar | 990 |
| Artigo 65 – Entrada em vigor | 991 |
| | |
| FORMULÁRIO | 993 |
| | |
| CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA HABITAÇÃO COM PRAZO CERTO | 995 |
| CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA HABITAÇÃO COM PRAZO CERTO | 998 |

| | |
|--|------|
| CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO COM PRAZO CERTO SEM RENOVACÃO | 1001 |
| CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO COM PRAZO CERTO, PARA EXERCÍCIO DE COMÉRCIO DE VENDA DE LIVROS, JORNAIS, OUTROS ARTIGOS DE PAPELARIA E TABACARIA | 1004 |
| DECLARAÇÃO ELETRÓNICA DE RECIBOS DE RENDAS | 1007 |
| RECIBO DE RENDA | 1008 |
| RECIBOS DE RENDAS DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES INDIVISAS | 1010 |
| COMUNICAÇÃO DE CESSAÇÃO DE CONTRATO | 1011 |
| FÓRMULA DE CARTA DE ATUALIZAÇÃO DA RENDA (registada e com aviso de receção) | 1012 |
| OUTRA FÓRMULA DE CARTA DE COMUNICAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DA RENDA (registada e com aviso de receção) | 1013 |
| FÓRMULA DE COMUNICAÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PELO SENHORIO, POR FALTA DFE PAGAMENTO DE RENDAS | 1014 |
| FÓRMULA DE SEGUNDA COMUNICAÇÃO DE RESOLUÇÃO POR FALTA DFE PAGAMENTO DE RENDAS (por falta de receção da 1ª carta – art. 10-3 NRAU) | 1015 |
| FÓRMULA DE COMUNICAÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PELO SENHORIO, POR FALTA DFE PAGAMENTO DE RENDAS (Comunicação ao cônjuge, simultânea, mas pessoal) | 1016 |
| FÓRMULA DE COMUNICAÇÃO DE OPOSIÇÃO À RENOVACÃO DO CONTRATO (carta registada e com aviso de receção) | 1017 |
| FÓRMULA DA COMUNICAÇÃO SIMULTÂNEA, MAS EM SEPARADO, AO ARRENDATÁRIO E SEU CÔNJUGE, DE OPOSIÇÃO À RENOVACÃO DO CONTRATO (carta registada com aviso de receção) | 1018 |
| FÓRMULA DA COMUNICAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA DE ARRENDATÁRIO | 1019 |
| COMUNICAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA DE ARRENDATÁRIO HABITACIONAL NA VENDA DE PRÉDIO NÃO CONSTITUÍDO EM PROPRIEDADE HORIZONTAL | 1020 |
| ÍNDICE GERAL | 1021 |