

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. Cessaçao 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 – Cessaçao 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” perlo 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. Aspetos 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