

1

O arrendamento urbano como espécie do contrato de locação

O arrendamento urbano constitui uma espécie do contrato de locação. No âmbito do título dos contratos em especial, constante do Livro II – Direito das Obrigações do Código Civil, a locação encontra-se referida nos arts. 1022^o a 1113^{o1}. Neste âmbito, actualmente ocupam-se da locação

¹ Em geral, sobre o arrendamento urbano, cfr. INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Arrendamento. Lições ao Curso do 5º ano jurídico no ano lectivo de 1944/1945*, publicadas pelos alunos Bento Garcia Domingues e Manuel A. Ribeiro, Lisboa, Pro Domo, 1945/1946, JOSÉ PINTO LOUREIRO, *Tratado da locação*, 3 vols., Coimbra, Coimbra Editora, 1946, LUÍS DA CUNHA GONÇALVES, *Tratado de Direito Civil em Comentário ao Código Civil Português*, VIII, Coimbra, Coimbra Editora, 1934, pp. 636 e ss., e *Dos contratos em especial*, Lisboa, Ática, 1953, pp. 297 e ss., RUI VIEIRA MILLER, *Arrendamento Urbano. Breves notas às correspondentes disposições do Código Civil*, Coimbra, Almedina, 1967, JOÃO DE MATOS, *Manual do Arrendamento e do Aluguer*, 2 vols., Porto, Fernando Machado, 1968, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, II, 4ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1997, sub arts. 1022^o e ss., pp. 339 e ss., FRANCISCO MANUEL PEREIRA COELHO, *Arrendamento. Direito substantivo e processual*, Coimbra, polic., 1988, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO/FRANCISCO CASTRO FRAGA, *Novo regime do arrendamento urbano*, com a colaboração de Ana Sousa Botelho e Maria Esperança Espadinha, Coimbra, Almedina, 1990, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, I, 4ª ed., Coimbra, Almedina, 2007, e II, 4ª ed., Coimbra, Almedina, 2008, JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano*, 7ª ed., Coimbra, Almedina, 2003, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito das Obrigações (Parte especial). Contratos. Compra e venda. Locação. Empreitada*, 2ª ed., Coimbra, Almedina, 2001, pp. 153 e ss. e “Regime da locação civil e contrato de arrendamento urbano”, em ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO/LUÍS MENEZES LEITÃO/JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III – *Direito do Arrendamento Urbano*, Coimbra, Almedina, 2002, pp. 7-32, e JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Constituição da relação de arrendamento urbano*, Coimbra, Almedina, 1980 e

em geral os arts. 1022^o a 1063^o e do arrendamento urbano em particular os arts. 1064^o a 1113^o².

A definição de locação consta do art. 1022^o que dispõe o seguinte:

“Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”.

Desta definição resulta logo que o contrato de locação se caracteriza por uma específica prestação: a de proporcionar a outrem o gozo de uma coisa corpórea, bem como pela estipulação de uma contrapartida pecuniária para essa obrigação. Para além disso, a locação caracteriza-se pelo

Arrendamentos para habitação, 2^a ed., Coimbra, Almedina, 1996. Especificamente sobre o novo regime do arrendamento urbano (NRAU), cfr. JOAQUIM SOUSA RIBEIRO, “O novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise”, em *CDP* n^o 14 (Abril/Junho 2006), pp. 3-24, MARIA OLINDA GARCIA, *A nova disciplina do arrendamento urbano*, 2^a ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2006, e *Arrendamentos para comércio e equiparados*, Coimbra, Coimbra Editora, 2006, FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ/LEONOR COUTINHO, *Arrendamento Urbano 2006*, Coimbra, Almedina, 2006, MANTEIGAS MARTINS/A. RAPOSO SUBTIL/LUÍS FILIPE CARVALHO, *O novo regime do arrendamento urbano*, Lisboa, Vida Económica, 2006, MARGARIDA GRAVE, *Novo regime do arrendamento urbano. Anotações e comentários*, 3^a ed., Lisboa, ed. autor, 2006, LAURINDA GEMAS/ALBERTINA PEDROSO/JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano*, Lisboa, Quid Juris, 2006, FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *Novo Regime do Arrendamento Comercial*, 2^a ed., Coimbra, Almedina, 2007, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (org.), *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Coimbra, Almedina, 2014, e ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil, XI- Contratos em especial (1^a Parte). Compra e venda. Doação. Sociedade. Locação*, Coimbra, Almedina, 2018, pp. 581 e ss.

² Originariamente o regime da locação no Código Civil abrangia, para além dos arts. 1022^o e 1063^o, relativos à locação em geral ainda os arts. 1064^o a 1082^o, relativos ao arrendamento rural e os arts. 1183^o a 1120^o, relativos ao arrendamento urbano e rústico não rural. As disposições do Código Civil que tratavam do arrendamento rural vieram, porém, a ser revogadas pelo D.L. 201/75, de 15 de Abril. Actualmente o regime do arrendamento rural consta do D.L. 385/88, de 25 de Outubro, alterado pelo D.L. 524/99, de 10 de Dezembro, constando o regime do arrendamento florestal do D.L. 394/88, de 8 de Novembro. Já a matéria do arrendamento urbano e rústico não rural veio a ser revogada pela alínea a) do n^o 1 do art. 3^o do D.L. 321-B/90, de 15 de Outubro, que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), sucessivamente alterado pelo D.L. 278/93, de 10 de Agosto, D.L. 257/95, de 30 de Setembro, D.L. 64-A/2000, de 22 de Abril, e D.L. 329-B/2000, de 22 de Dezembro. Com a revogação do RAU pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, foi recolocada a disciplina substantiva do arrendamento urbano no Código Civil, tendo sido a ele aditados novamente os arts. 1064^o a 1113^o, o que demonstra que a regulação do arrendamento urbano se tornou consideravelmente maior. Efectivamente, os novos artigos vieram a ocupar, no âmbito do Código Civil, o lugar que anteriormente era ocupado pelo arrendamento rural.

seu carácter transitório, uma vez que apenas pode ser celebrada por período temporário.

A locação desempenha uma importante função económica, na medida em que permite ao titular de direitos de gozo sobre determinada coisa obter um rendimento, concedendo temporariamente o gozo dessa coisa a outrem, o que pode fazer sem abdicar do direito correspondente. Por outro lado, permite a quem não tem capacidade económica para adquirir os bens de que necessita obter o gozo correspondente aos mesmos, mediante o pagamento de uma quantia inferior ao que lhe custaria a sua aquisição. Por fim, a locação facilita o aproveitamento económico dos bens, na medida em que estes, em caso de não utilização pelo seu titular, em lugar de ficarem inactivos, podem ser aplicados à satisfação de necessidades alheias.

Se o art. 1022º define o contrato de locação é, no entanto, de referir que nem sempre a relação locatícia tem que resultar de um contrato³. Assim, na lei actual admite-se a constituição da relação de arrendamento através de sentença judicial, que o art. 1793º prevê para a hipótese de divórcio (ou separação judicial de pessoas e bens – art. 1794º) e que o art. 4º, nº 4, da Lei 135/99, de 28 de Agosto estendeu à simples quebra da união de facto (cfr. hoje o art. 4º da Lei 7/2001, de 11 de Março, alterada pela Lei 23/2010, de 30 de Agosto, e pela Lei 2/2016, de 29 de Fevereiro). Prevêem-se ainda hipóteses de arrendamentos impostos por órgãos públicos⁴, os quais por isso não se poderão considerar como tendo a sua fonte em contratos. É também objecto de controvérsia na doutrina a possibilidade de constituição do direito do arrendatário por usucapião, tendo ainda havido nos

³ Cfr., especialmente CARLOS LACERDA BARATA, “Formação do contrato de arrendamento urbano”, em ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO/LUÍS MENEZES LEITÃO/JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III – *Direito do Arrendamento Urbano*, Coimbra, Almedina, 2002, pp. 49-83.

⁴ Essa situação encontrava-se prevista no art. 15º, nº 7 do RAU, que estabelecia que em caso de despejo administrativo para realização de obras coercivas e para efeitos de obtenção do reembolso do custo das obras, “pode a câmara municipal arrendar os fogos devolutos, por concurso público, em regime de renda condicionada nos termos do art. 98º, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de oito anos, não sendo aplicável a caducidade prevista no nº 2 do art. 66º. Actualmente, encontra-se uma disposição semelhante no art. 20º do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (RJOPA), que atribui ao município o direito de arrendar os fogos devolutos que existam nos prédios reabilitados, mediante concurso público, pelo prazo de dois anos, renovável. PINTO FURTADO, *Manual*, I, p. 24, equaciona a constitucionalidade desta solução.

anos conturbados de 1974-1975 situações de ocupação de prédios, que a legislação posterior resolveu converter em contratos de arrendamento⁵.

Nos termos do art. 1023º é possível distinguir entre duas modalidades de locação: o aluguer e o arrendamento. Efectivamente, a locação é denominada de aluguer quando recai sobre coisa móvel e arrendamento quando recai sobre coisa imóvel. O arrendamento admite, por sua vez, várias modalidades. Efectivamente, consoante recaia sobre prédios urbanos ou sobre prédios rústicos, poderemos falar em arrendamento urbano ou rústico. O arrendamento urbano pode ser para habitação (arts. 1092º e ss.) ou para fins não habitacionais (arts. 1108º e ss.). O arrendamento rústico pode constituir arrendamento rural quando tenha fins agrícolas, florestais ou outras actividades de produção de bens ou serviços associadas à agricultura, à pecuária e à floresta (art. 2º, nº 1, do D.L. 294/2009, de 14 de Outubro) ou rústico não rural, quando for destinado a outros fins. Se o arrendamento recair sobre prédios rústicos, presume-se arrendamento rural, quando do contrato e respectivas circunstâncias não resulte destino diferente (art. 2º, nº 1, do D.L. 294/2009, de 14 de Outubro). Os arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais são igualmente regulados pelo regime do arrendamento urbano, em conjunto com o regime geral da locação civil (art. 1108º, *in fine*)⁶.

O objecto deste estudo é, porém, o arrendamento urbano, pelo que restringiremos a ele a nossa análise⁷.

⁵ Essa conversão foi efectuada pelo D.L. 198-A/75, de 14 de Abril, tendo sido continuada pelo D.L. 294/77, de 20 de Julho, que o substituiu. Cfr. JANUÁRIO GOMES, *Constituição*, pp. 31 e ss.

⁶ Por isso, CUNHA DE SÁ/COUTINHO, *op. cit.*, p. 11, sustentam que “a definição de arrendamento urbano obtém-se por exclusão de partes: é arrendamento urbano tudo o que não for arrendamento rural e este define-se quer pelo objecto (forçosamente um prédio rústico), quer pela finalidade (fins agrícolas, pecuários e florestais, nas condições de uma exploração regular)”.

⁷ Sobre o contrato de locação em geral e suas diversas modalidades, veja-se LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações, III- Contratos em especial*, 11ª ed., Coimbra, Almedina, 2016, pp. 297 e ss.

ÍNDICE

ABREVIATURAS	5
1. O ARRENDAMENTO URBANO COMO ESPÉCIE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO	7
2. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO ARRENDAMENTO URBANO	11
2.1. O Direito Romano	11
2.2. O Direito Intermédio	12
2.3. O arrendamento urbano no Código Civil de 1867	13
2.4. A evolução do arrendamento urbano na primeira metade do séc. XX	14
2.5. O arrendamento urbano no Código Civil Português de 1966	21
2.6. O arrendamento urbano após a Revolução de 25 de Abril de 1974	22
2.7. O arrendamento urbano após a entrada em vigor da Constituição de 1976	25
2.8. O arrendamento urbano nas duas últimas décadas do séc. XX	27
2.9. O arrendamento urbano no início do século XXI	32
2.10. O arrendamento durante a pandemia de COVID-19	38
3. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	41
3.1. Generalidades	41
3.2. Obrigação de proporcionar a outrem o gozo de um prédio urbano	41
3.3. Carácter temporário	43
3.4. Retribuição	44
4. CARACTERÍSTICAS QUALIFICATIVAS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	45
4.1. O arrendamento urbano como contrato nominado e típico	45
4.2. O arrendamento urbano como contrato consensual	45
4.3. O arrendamento urbano como contrato formal	46

4.4.	O arrendamento urbano como contrato obrigacional (e não real <i>quoad effectum</i>). O problema da natureza do direito do arrendatário	46
4.5.	O arrendamento urbano como contrato oneroso	49
4.6.	O arrendamento urbano como contrato sinalagmático	49
4.7.	O arrendamento urbano como contrato comutativo	50
4.8.	O arrendamento urbano como contrato de execução duradoura	50
5.	OBJECTO DO ARRENDAMENTO URBANO	51
6.	FIM DO ARRENDAMENTO URBANO	57
7.	FORMA, FORMALIDADES E OUTROS REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	61
8.	FORMAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	65
8.1.	Capacidade para a celebração do contrato de arrendamento urbano	65
8.2.	Legitimidade para a celebração do contrato de arrendamento urbano	66
8.3.	Igualdade e não discriminação na celebração de contratos de arrendamento urbano	69
8.4.	O contrato-promessa de arrendamento urbano	70
8.5.	Invalidez do contrato de arrendamento urbano	71
9.	EFEITOS ESSENCIAIS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	73
9.1.	Obrigações do senhorio	73
9.1.1.	Obrigações de entrega	73
9.1.2.	Obrigações de assegurar ao arrendatário o gozo do imóvel para os fins a que este se destina	74
9.1.3.	Obrigações de realizar reparações e obras no imóvel	75
9.1.3.1.	Generalidades	75
9.1.3.2.	O regime geral da locação civil relativo às obras	76
9.1.3.3.	A supletividade geral do regime das obras em sede de arrendamento urbano	76
9.1.3.4.	A possibilidade de o senhorio denunciar ou suspender o contrato quando decida realizar obras de remodelação ou restauro profundos, demolição do prédio urbano ou edificação em prédio rústico arrendado não sujeito a regime especial	78
9.1.3.5.	A exigência pelo arrendatário da realização de obras pelo senhorio	81

9.1.3.6.	A determinação da realização de obras pelo município e outras entidades com esse direito	83
9.1.4.	Eventual obrigação de pagamento dos encargos da coisa locada	85
9.1.5.	Obrigação de reembolso de benfeitorias	86
9.1.6.	Obrigação de preferência	88
9.1.6.1.	Generalidades	88
9.1.6.2.	A obrigação de preferência em caso de venda do local arrendado há mais de dois anos	88
9.1.6.2.1.	Pressupostos gerais	88
9.1.6.2.2.	A restrição da preferência ao local arrendado, salvo no caso do arrendamento habitacional e do arrendatário de loja histórica	88
9.1.6.2.3.	A possibilidade de aquisição conjunta do imóvel pelos vários arrendatários habitacionais em caso de venda de imóvel não submetido ao regime da propriedade horizontal	89
9.1.6.2.4.	A obrigação de preferência em relação ao arrendatário de loja histórica	90
9.1.6.2.5.	O regime do exercício do direito de preferência	90
9.1.6.2.5.1.	Generalidades	90
9.1.6.2.5.2.	A comunicação para preferência	91
9.1.6.2.5.3.	O regime da venda da coisa juntamente com outras	91
9.1.6.3.	A obrigação de preferência na celebração de novo contrato de arrendamento	92
9.1.7.	A obrigação de não assediar o inquilino	92
9.2.	Obrigações do arrendatário	93
9.2.1.	Obrigação de pagamento da renda	93
9.2.1.1.	Generalidades	93
9.2.1.2.	Fixação e alteração da renda	93
9.2.1.3.	Tempo do cumprimento	94
9.2.1.3.1.	O regime geral	94
9.2.1.3.2.	O regime estabelecido em virtude da pandemia Covid-19	95
9.2.1.4.	Lugar do cumprimento	99
9.2.1.5.	Consequências da mora do arrendatário	99

9.2.1.5.1.	O regime geral	99
9.2.1.5.2.	O regime estabelecido em virtude da pandemia Covid-19	101
9.2.1.6.	Consequências da mora do senhorio	102
9.2.1.7.	Garantias do pagamento da renda	102
9.2.1.7.1.	O regime geral	102
9.2.1.7.2.	O regime estabelecido em virtude da pandemia Covid-19	103
9.2.2.	Eventual obrigação de pagamento dos encargos e despesas do imóvel arrendado	103
9.2.3.	Obrigação de facultar ao senhorio o exame do imóvel arrendado	104
9.2.4.	Obrigação de respeitar as limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis	104
9.2.5.	Obrigação de usar efectivamente o imóvel	105
9.2.6.	Obrigação de não aplicar o imóvel a fim diverso daquele a que ele se destina	106
9.2.7.	Obrigação de não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente	107
9.2.8.	Obrigação de tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer outras que sejam ordenadas por autoridade pública	109
9.2.9.	Obrigação de não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o senhorio o autorizar	110
9.2.10.	Obrigação de comunicar ao senhorio, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa, sempre que esta seja permitida ou autorizada	111
9.2.11.	Obrigação de avisar imediatamente o senhorio, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo, ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo senhorio	111
9.2.12.	Obrigação de restituir o imóvel locado, findo o contrato	112
9.2.13.	Obrigação de publicitar o fim do arrendamento e mostrar o local a novos interessados	113
10.	PROIBIÇÕES DE ARRENDAMENTO	115
11.	FORMALIDADES DE COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES NO ÂMBITO DO ARRENDAMENTO URBANO	117

12. VICISSITUDES DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	123
12.1. Transmissão da posição contratual do senhorio	123
12.2. Sucessão na posição de senhorio	124
12.3. Transmissão da posição contratual do arrendatário	124
12.4. Sucessão na posição do arrendatário	127
12.5. Subarrendamento	129
12.6. Locação de estabelecimento	131
12.7. Suspensão da execução do contrato de arrendamento	132
13. O REGIME DAS PERTURBAÇÕES DA PRESTAÇÃO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	135
13.1. Regime geral	135
13.1.1. Vícios da coisa locada	135
13.1.2. Ilegitimidade do senhorio ou deficiência do seu direito	138
13.2. O regime específico do arrendamento de bens de consumo	138
14. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	141
14.1. Generalidades	141
14.2. Revogação	142
14.3. Resolução	143
14.3.1. Resolução pelo senhorio	143
14.3.1.1. Generalidades	143
14.3.1.2. Falta de pagamento da renda, encargos e despesas	144
14.3.1.3. Oposição do arrendatário à realização de obras	146
14.3.1.4. Violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento de condomínio	146
14.3.1.5. Utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública	147
14.3.1.6. Uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina	147
14.3.1.7. Não uso do locado por mais de um ano	148
14.3.1.8. Cessão do gozo do prédio a terceiro, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio	149
14.3.1.9. Outros fundamentos de resolução do contrato pelo senhorio não especificamente previstos na lei	151
14.3.1.9.1. Generalidades	151
14.3.1.9.2. Realização de deteriorações e obras no imóvel	152
14.3.1.9.3. Violação dos limites legais ou contratuais relativos a hóspedes	153

14.3.1.9.4. Cobrança ao subarrendatário de renda superior à permitida	153
14.3.1.9.5. Deixar o arrendatário de prestar ao senhorio os serviços pessoais que determinaram a ocupação do prédio	154
14.3.1.9.6. A alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar	154
14.3.1.9.7. A violação de deveres acessórios pelo arrendatário	155
14.3.1.10. Forma de exercício da resolução pelo senhorio	156
14.3.1.11. Caducidade e extinção do direito de resolução	156
14.3.2. Resolução pelo arrendatário	158
14.3.3. Efeitos da resolução do arrendamento	159
14.4. Caducidade	160
14.4.1. Pressupostos	160
14.4.1.1. Generalidades	160
14.4.1.2. Decurso do prazo	160
14.4.1.3. Verificação da condição resolutiva ou certeza de que não se verificará a condição suspensiva	160
14.4.1.4. Extinção do direito ou dos poderes de administração com base nos quais o contrato foi celebrado	161
14.4.1.5. Morte ou extinção do arrendatário, salvo convenção em contrário	162
14.4.1.6. Perda do imóvel arrendado	162
14.4.1.7. Expropriação por utilidade pública, que não seja compatível com a subsistência do arrendamento	163
14.4.1.8. Cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada	163
14.4.1.9. Confusão das qualidades de senhorio e arrendatário	164
14.4.1.10. Não reocupação do locado pelo arrendatário no prazo de três meses, salvo justo impedimento, após a realização de obras pelo senhorio ou pelo município	165
14.4.1.11. A questão da eventual caducidade do arrendamento em caso de venda executiva do prédio	165
14.4.2. Efeitos da caducidade	166
14.4.3. Eventual renovação do contrato e direito de preferência no futuro arrendamento do prédio	167
14.5. Denúncia e oposição à renovação	169
14.5.1. Generalidades	169

14.5.2. O regime do arrendamento para habitação	170
14.5.2.1. Generalidades	170
14.5.2.2. Os arrendamentos com duração indeterminada	170
14.5.2.2.1. Generalidades	170
14.5.2.2.2. Denúncia pelo arrendatário	172
14.5.2.2.3. Denúncia para habitação do senhorio ou dos seus descendentes em 1º grau	173
14.5.2.2.4. Denúncia pelo senhorio para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos	175
14.5.2.2.5. Denúncia pelo senhorio mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretende a cessação	178
14.5.2.3. Os arrendamentos com prazo certo	179
14.5.3. O regime do arrendamento para fim não habitacional	181
14.6. Especialidades da cessação do contrato em caso de insolvência das partes	183
14.6.1. Insolvência do arrendatário	183
14.6.2. Insolvência do senhorio	184
14.7. Especialidades da cessação do contrato durante a pandemia Covid-19	185
15. O REGIME TRANSITÓRIO RELATIVAMENTE AOS ANTIGOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO URBANO	189
15.1. Generalidades	189
15.2. Os contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e os contratos não habitacionais celebrados depois do D.L. 257/95, de 30 de Setembro	192
15.2.1. Generalidades	192
15.2.2. Transmissão por morte	192
15.2.3. Denúncia e oposição à renovação	195
15.2.3.1. Generalidades	195
15.2.3.2. Contratos de duração limitada	196
15.2.3.3. Contratos de duração ilimitada	196
15.2.3.3.1. Generalidades	196
15.2.3.3.2. Limitações à denúncia para habitação	197
15.2.3.3.3. Valor da indemnização em caso de denúncia do contrato pelo senhorio	198
15.2.3.3.4. Exclusão em certos casos da denúncia por aviso prévio	198

15.3. Os contratos habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano e os contratos não habitacionais celebrados antes do D.L. 257/95, de 30 de Setembro	198
15.3.1. Generalidades	198
15.3.2. O regime da transição para o NRAU e actualização das rendas	199
15.3.2.1. Generalidades	199
15.3.2.2. Arrendamento para habitação	200
15.3.2.4. Arrendamento para fim não habitacional	207
15.3.3. O regime das benfeitorias	211
15.3.4. O regime da transmissão por morte	213
15.3.5. O regime da denúncia pelo senhorio	213
15.3.5.1. Generalidades	213
15.3.5.2. Limitações à denúncia para habitação	213
15.3.5.3. Especialidades da denúncia para demolição ou para realização de obras de remodelação ou restauro profundo	213
15.3.5.4. Exclusão da denúncia por aviso prévio	214
16. DISPOSIÇÕES PROCESSUAIS RELATIVAS AO ARRENDAMENTO URBANO	215
16.1. Generalidades	215
16.2. A acção de despejo	217
16.2.1. Regime geral	217
16.2.2. Regime especial durante a pandemia Covid-19	219
16.3. A acção executiva para entrega de imóvel arrendado	220
16.3.1. Generalidades	220
16.3.2. Título executivo	221
16.3.3. Requerimento executivo e despacho liminar	221
16.3.4. Oposição à execução	221
16.3.5. Responsabilidade do exequente	222
16.3.6. Suspensão da execução	222
16.3.6.1. Generalidades	222
16.3.6.2. Pedido de diferimento da desocupação	223
16.3.6.2.1. Regime geral	223
16.3.6.2.2. O caso especial da existência de salários em atraso	224
16.3.6.3. Detenção da coisa por terceiro não ouvido e convencido em acção declarativa, que exhiba título que legitime a ocupação do prédio, com data anterior ao início da execução	225

16.3.6.4. Doença aguda da pessoa que se encontre no local arrendado para habitação, que a coloque em risco de vida, em caso de desocupação do locado	226
16.3.7. Apreensão e entrega do imóvel ao exequente	227
16.3.8. Regime especial durante a pandemia Covid-19	228
16.4. O procedimento especial de despejo	228
16.4.1. Generalidades	228
16.4.2. Documentos necessários para o procedimento especial de despejo	229
16.4.3. Competência para o procedimento especial de despejo	230
16.4.4. Regime do procedimento especial de despejo	231
16.4.5. Regime especial durante a pandemia Covid-19	234
16.5. A ação executiva para cobrança das rendas em dívida ou de compensação por obras realizadas pelo arrendatário	235
16.6. A consignação em depósito de rendas	236
16.7. As injunções em mantéria de arrendamento	238
16.7.1. Generalidades	238
16.7.2. A injunção para compensação de dívida por execução de obras em substituição do senhorio	239
16.7.3. A injunção em virtude de assédio no arrendamento	239
BIBLIOGRAFIA	243