

ÍNDICE

ABREVIATURAS	5
INTRODUÇÃO	7
CAPÍTULO I. ENTRADA EM VIGOR DA RNRAU E SUA DISPOSIÇÃO TRANSITÓRIA	13
SECÇÃO I. Entrada em vigor da RNRAU	15
1. Entrada em vigor da RNRAU	15
SECÇÃO II. Disposição transitória da RNRAU	16
2. Opção pela continuação do regime de atualização das rendas nos termos da versão originária do NRAU	16
2.1 Âmbito de aplicação da opção do senhorio	17
2.2. Prazo para a opção pelo senhorio na manutenção do regime de atualização de rendas nos termos do NRAU, na sua redação originária	17
3. Aplicabilidade do disposto na alínea <i>d</i>) do nº 2 do artigo 1072º do Código Civil, aditada pela RNRAU, a todos os contratos de arrendamento	17
4. Determinação do RABC do agregado familiar do arrendatário durante o ano de 2012	17
CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES GERAIS DA RNRAU	21
5. Contagem dos prazos	21
6. Tributação de rendas de prédios urbanos auferidas por pessoas singulares	21

7. Alteração do Estatuto dos Benefícios Fiscais	21
8. Contrato de seguro de renda	26
9. Legislação complementar	27
CAPÍTULO III. REFORMA DO NRAU	29
SECÇÃO I. Disposições Gerais	31
SUBSECÇÃO I. Comunicações	31
10. Regras aplicáveis a qualquer comunicação	31
10.1. Formalidades especiais	31
10.2. Cartas dirigidas ao arrendatário	32
10.3. Cartas dirigidas ao senhorio	32
11. Comunicações em determinados casos de cessação do contrato de arrendamento por resolução	32
12. Vicissitudes nas comunicações	33
12.1. Regra geral	33
12.2. Regimes excepcionais	34
12.2.1. Relativamente às comunicações em que se tenha verificado uma das vicissitudes referidas em 12.1.	34
12.2.2. Regras a serem observadas em casos específicos nos quais o destinatário da comunicação se recusa a assinar o original ou a receber o duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem	35
12.2.3. Casos de comunicação da resolução do contrato de arrendamento efectuada mediante escrito assinado e remetido pelo senhorio em contratos celebrados por escrito nos quais tenha sido convencionado o domicílio do arrendatário	36
13. Comunicações no caso de pluralidade de senhorios	36
14. Comunicações no caso de pluralidade de arrendatários	37
15. Comunicações no caso de herança indivisa	37
16. Comunicações no caso de o locado constituir casa de morada de família	37
16.1. Comunicações por parte do senhorio	37
16.2. Comunicações por parte do arrendatário	38
SUBSECÇÃO II. Causas de resolução do contrato de arrendamento e respetivo modo de operar	39

DIVISÃO I. Resolução por comunicação à contraparte	39
17. Resolução pelo senhorio	39
17.1. Encurtamento do prazo de caducidade do direito à resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio quando o fundamento seja um dos previstos nos n.ºs 3 ou 4 do artigo 1083.º do C.C.	39
17.2. Caducidade do direito à resolução do contrato, desencadeada pelo arrendatário, quando esta se fundamentar em mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por sua conta	41
17.2.1. Na resolução extrajudicial do contrato	41
17.2.2. Na resolução judicial do contrato	42
17.3. Impossibilidade de o arrendatário desencadear a caducidade do direito à resolução do contrato pelo senhorio, quando esta se fundamente em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses, com referência a cada contrato	42
17.4. Possibilidade de o arrendatário desencadear a caducidade do direito à resolução do contrato pelo senhorio, quando esta se fundamente em oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública	43
18. Resolução pelo arrendatário	44
DIVISÃO II. Resolução mediante ação de despejo	45
19. Casos em que é exigível a interposição de ação de despejo pelo senhorio para que opere a resolução do contrato de arrendamento	45
19.1. Possibilidade de o senhorio proceder à resolução do contrato mediante a interposição de ação judicial declarativa, em caso de falta de pagamento de renda, ou aluguer, ou encargos e despesas que corram por conta do arrendatário	48
19.1.1. Caducidade do direito de resolução judicial do contrato de arrendamento	48
20. Obrigação do pagamento das rendas na pendência da ação de despejo	48
21. Cumulação da resolução do contrato com a denúncia ou com a oposição à sua renovação	50
DIVISÃO III. Desocupação do locado em caso de cessação do contrato de arrendamento	51
22. Regra geral	51
23. Encurtamento do prazo de desocupação do locado no caso de resolução do contrato de arrendamento	52

SUBSECÇÃO III. Ações judiciais executivas	53
DIVISÃO I. Ação executiva para pagamento de quantia certa referente ao valor das rendas, encargos ou despesas	53
24. Título executivo	53
DIVISÃO II. Ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada	54
25. Ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada	54
25.1. Fundamentos e efeitos da oposição à execução	56
25.2. Entrega do imóvel arrendado	56
25.2.1. Suspensão da execução para a entrega de coisa imóvel arrendada	57
25.2.1.1. Suspensão das diligências executórias – regra geral	58
25.2.1.2. Suspensão das diligências executórias tratando-se de casa de habitação principal do executado	58
25.2.2. Actos subsequentes à suspensão das diligências executórias	59
25.2.3. Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação	60
25.2.3.1. Termos do diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação	61
SUBSECÇÃO IV. Procedimento especial de despejo	63
26. Fim a que se destina e respetivo objeto	63
26.1. Comunicações e notificações no âmbito do procedimento especial de despejo	64
27. Entidade competente para assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo	64
28. Prova do cumprimento de obrigações fiscais relativas ao contrato de arrendamento	64
29. Casos de constituição obrigatória de advogado	65
30. Tribunal competente e natureza urgente do procedimento especial de despejo	65
31. Valor do procedimento especial de despejo	66
32. Prazos	66
33. Acesso ao direito e aos tribunais	66
34. Títulos para a interposição do procedimento especial de despejo	67
35. Requerimento de despejo	68
35.1. Objeto, apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo	68

35.2. Momento em que se considera iniciado o procedimento especial de despejo	71
35.3. Pedido de despejo e de rendas, encargos e despesas vencidos	71
36. Estabilidade da instância no procedimento especial de despejo	72
37. Fundamentos de recusa do requerimento de despejo	73
38. Notificação do/s requerido/s	74
38.1. Finalidade da notificação	74
38.2. Forma pela qual é efectuada a notificação do/s requerido/s	74
38.3. Conteúdo da notificação	75
38.4. Efeito decorrente da notificação do/s requerido/s	76
39. Oposição à pretensão de despejo e/ou requerimento de diferimento de desocupação do locado	77
39.1. Prazo	77
39.2. Formas de apresentação, elementos que o arrendatário tem de identificar e documentos a serem juntos ao requerimento de oposição à pretensão de despejo, sob pena de esta ter-se por não deduzida	77
39.3. Não oposição ao procedimento	79
39.4. Distribuição e termos posteriores	80
39.5. Audiência de Julgamento e sentença	81
40. Disponibilização do título para a desocupação do locado	82
41. Garantia de Pagamento	83
42. Desocupação do locado	84
42.1. Pressuposto e modo de efetivação	84
42.2. Eventual acordo quanto ao prazo da desocupação do locado	84
42.3. Vicissitudes e especificidades na desocupação do locado	85
42.3.1. Auxílio das autoridades policiais	85
42.3.2. Desocupação do locado no caso de este constituir domicílio	86
42.3.3. Entrega do imóvel	86
43. Suspensão da desocupação do locado	86
43.1. Suspensão da desocupação do locado para habitação	87
43.2. Trâmites subsequentes à suspensão da desocupação do locado	87
44. Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação	88
44.1. Fundamentos	88
44.2. Prazo e forma de apresentação do requerimento, tribunal competente e respetivos meios de prova	89
44.3. Critérios a serem observados na decisão relativa ao pedido de deferimento da desocupação do locado	89
44.4. Indeferimento liminar do requerimento de diferimento da desocupação do locado	90

44.5. Efeitos do recebimento do requerimento de diferimento da desocupação do locado	90
44.6. Decisão	90
45. Recurso da decisão judicial para a desocupação do locado	91
46. Taxas de justiça no âmbito do procedimento especial de despejo	91
46.1. Taxa devida pela apresentação do requerimento de despejo	91
46.2. Taxa de justiça devida pela apresentação da oposição ao requerimento de despejo ou de resposta a este	92
46.3. Taxa devida pela apresentação do pedido de suspensão da desocupação do locado, apresentado pelo detentor, e respetiva resposta	92
46.4. Taxa devida pela apresentação do pedido de diferimento da desocupação do imóvel arrendado e respetiva contestação	92
46.5. Formas de pagamento da taxa de justiça	92
46.5.1. Pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo	92
46.5.2. Pagamento da taxa de justiça noutras situações	93
47. Uso indevido ou abusivo do procedimento especial de despejo	93
48. Extinção do procedimento especial de despejo	93
49. Acção executiva para pagamento de rendas, encargos ou despesas, subsequente ao procedimento especial de despejo	94
49.1. Designação do agente de execução	94
49.2. Desencadeamento da acção executiva	94
SUBSECÇÃO V. Justo impedimento	96
50. Justo impedimento	96
SUBSECÇÃO VI. Consignação em depósito	97
51. Pressupostos e objeto da consignação em depósito	97
52. Termos do depósito	97
53. Notificação do senhorio	98
54. Depósitos posteriores	98
55. Impugnação do depósito	99
56. Levantamento do depósito pelo senhorio	99
SUBSECÇÃO VII. Determinação da renda	100
57. Coeficiente de atualização	100
57.1. Arredondamento	100
SECÇÃO II. Normas transitórias	101

SUBSECÇÃO I. Contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro	101
58. Regime e especificidades	101
58.1. Regime dos arrendamentos para a habitação celebrados na vigência do RAU	102
58.1.1. Nos contratos de duração limitada	102
58.1.2. Nos contratos sem duração limitada	102
58.1.2.1. Manutenção da aplicação do disposto na alínea <i>a</i>) do nº 1 do artigo 107º do RAU	102
58.1.2.2. Cálculo da renda para efeitos da indemnização prevista no nº 1 do artigo 1102º do Código Civil	104
58.1.2.3. Cálculo da renda para efeitos da indemnização prevista na alínea <i>a</i>) do nº 6 do artigo 1103º do Código Civil	104
58.1.2.4. Cálculo da renda para efeitos da indemnização prevista no nº 9 do artigo 1103º do Código Civil	104
58.1.2.5. Não aplicabilidade do disposto na alínea <i>c</i>) do artigo 1101º do C.C. no caso de o arrendatário ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%	105
58.1.2.6. Cessação do disposto na alínea <i>a</i>) do nº 4 do artigo 26º do NRAU após a transmissão por morte para filho ou enteado	106
58.2. Regime dos arrendamentos não habitacionais celebrados na vigência do DL nº 257/95, de 30 de setembro	106
58.2.1. Nos contratos de duração limitada	106
58.2.2. Nos contratos sem duração limitada	107
SUBSECÇÃO II. Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro	109
DIVISÃO I. Disposições gerais	109
59. Regime	109
59.1. Não aplicabilidade aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU do disposto na alínea <i>c</i>) do artigo 1101º do Código Civil	111

59.2. Prazo de antecedência da comunicação da denúncia do contrato de arrendamento não habitacional celebrado antes do DL nº 257/95, previsto na alínea c) do artigo 1101º do Código Civil, verificadas determinadas situações	111
59.3. Benfeitorias	113
DIVISÃO II. Transição para o NRAU e atualização da renda no arrendamento para fim habitacional	116
60. Procedimentos para a transição para o NRAU e atualização da renda nos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do RAU	119
60.1. Iniciativa do senhorio	119
60.2. Resposta do arrendatário	121
60.2.1. Prazo de resposta ao senhorio e de reclamação de qualquer incorreção na inscrição matricial do locado	121
60.2.2. Falta de resposta à proposta do senhorio	121
60.2.3. Aceitação do valor de renda proposto pelo senhorio	122
60.2.4. Denúncia do contrato por parte do arrendatário	122
60.2.5. Oposição do arrendatário à proposta apresentada pelo senhorio	123
60.2.5.1. Efeitos decorrentes da invocação e comprovação pelo arrendatário de possuir idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% ou o RABC do seu agregado familiar ser inferior a 5 RMNA	124
60.2.5.2. Oposição do arrendatário não acompanhada de contraproposta de um novo valor de renda	124
60.2.5.3. Oposição do arrendatário acompanhada de contraproposta de um novo valor de renda	125
60.3. Possíveis atitudes do senhorio face à contraproposta de novo valor de renda apresentado pelo arrendatário	125
60.3.1. Falta de resposta do senhorio	125
60.3.2. Aceitação pelo senhorio do valor da renda contraproposto pelo arrendatário	125
60.3.3. Não aceitação do valor de renda contraproposto pelo arrendatário	126
60.3.3.1. Denúncia do contrato de arrendamento	126
60.3.3.2. Atualização do valor da renda	127

60.4. Transição do contrato para o NRAU nos termos do artigo 30º e seguintes do NRAU, sem que tenha sido exercido o direito à aplicação do disposto nos nºs 1 do artigo 36º do NRAU	129
60.5. Compensação aos senhorios e limites da renda a fixar nos contratos de arrendamento para habitação anteriores a 1990, na sequência da não transição desses contratos para o NRAU	130
60.5.1. Regime do subsídio de renda do revogado	
D.L. 158/2006, de 8 de agosto	130
60.5.1.1. Manutenção dos subsídios de renda atribuídos ao abrigo do D.L. 158/2006	132
60.5.2. Regime do revogado D.L. 156/2015	132
60.5.3. Regime do D.L. 132/2023, de 27 de dezembro – compensação dos senhorios	134
60.5.3.1. Âmbito de aplicação do direito a compensação dos senhorios	134
60.5.3.2. Atualização do valor da renda	136
60.5.3.3. Compensação a atribuir aos senhorios	136
60.5.3.4. Procedimento de atribuição da compensação	137
60.5.3.5. Alteração do montante da compensação	137
60.5.3.6. Manutenção do direito à compensação	138
60.5.3.7. Cessação da compensação	138
60.6. Isenção de IRS e IMI dos arrendamentos para habitação celebrados antes do RAU	139
DIVISÃO III. Transição para o NRAU e atualização da renda no arrendamento para fim não habitacional	141
61. Procedimentos tendentes à transição para o NRAU e atualização da renda	141
61.1. Iniciativa do senhorio	141
61.2. Prazo de resposta ao senhorio e de reclamação de qualquer incorreção na inscrição matricial do locado	142
61.3. Possíveis atitudes do arrendatário face à iniciativa do senhorio	142
61.3.1. Falta de resposta pelo arrendatário à proposta do senhorio	143
61.3.2. Aceitação do valor de renda proposto pelo senhorio	144
61.3.3. Denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário	144
61.3.4. Efeitos decorrentes da invocação e prova pelo arrendatário de uma das circunstâncias referidas no nº 4 do artigo 54º do NRAU	145

61.3.5. Oposição do arrendatário quanto ao valor de renda proposto pelo senhorio	147
61.3.5.1. Oposição do arrendatário ao valor proposto pelo senhorio não acompanhada de contraproposta de novo valor de renda	148
61.3.5.2. Oposição do arrendatário ao valor proposto pelo senhorio acompanhada de contraproposta de novo valor de renda	148
61.4. Efeitos decorrentes da falta de resposta do senhorio ou da sua aceitação do valor de renda contraproposto pelo arrendatário	148
61.5. Não aceitação pelo senhorio do valor de renda contraproposto pelo arrendatário	149
61.5.1. Actualização do valor de renda pelo senhorio	149
61.5.2. Denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio	150
DIVISÃO IV. Transmissão por morte da posição do arrendatário	152
SUBDIVISÃO I. Transmissão por morte no arrendamento para habitação	152
62. Casos de não caducidade do arrendamento para habitação por morte do primitivo arrendatário	152
SUBDIVISÃO II. Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais	156
63. Transmissão por morte nos arrendamentos para fins não habitacionais	156
CAPÍTULO IV. FORMULÁRIOS	159
MINUTA Nº 1 – Requerimento de notificação judicial avulsa	161
MINUTA Nº 2 – Comunicação pelo senhorio, destinada à resolução do contrato de arrendamento para habitação, com fundamento em mora superior a 3 meses no pagamento da renda, efetuada mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução	164
MINUTA Nº 3 – Comunicação pelo senhorio, destinada à resolução do contrato de arrendamento para habitação, com fundamento em mora superior a 3 meses no pagamento da renda, efetuada mediante carta registada com aviso de receção, relativamente a contrato de arrendamento celebrado por escrito no qual tenha sido convencionado o domicílio do arrendatário	166
MINUTA Nº 4 – Nova carta registada com aviso de receção a enviar pelo senhorio, destinada à resolução do contrato de arrendamento	168