

# ÍNDICE

INTRODUÇÃO	5
------------	---

## PARTE I CONSTITUIÇÃO DO ARRENDAMENTO URBANO

CAPÍTULO I – EVOLUÇÃO DO ARRENDAMENTO URBANO	9
1. Código de Seabra	9
2. Primeira República	9
3. Reforma de 1948	10
4. Código Civil de 1966	11
5. Revolução de 25 de abril	11
6. Normalização constitucional	12
7. Dec.-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro (RAU)	13
8. Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU)	13
9. Lei nº 31/2012, de 14 de agosto (Reforma do NRAU)	14
10. O Governo da “Geringonça”	15
10.1. Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)	15
10.2. Lei de Bases da Habitação	17
10.2.1. Regulamentação (Decreto-Lei nº 89/2021, de 3 de setembro)	19
11. Programa Nacional de Habitação	24
12. O pacote “Mais Habitação”	25
1. Estimular novos projetos privados de arrendamento acessível	26
2. Lançar uma nova geração de cooperativas de habitação acessível	27
3. Dar confiança ao mercado de arrendamento	27
4. Dar confiança às pessoas – novos apoios	29
5. Dar confiança às pessoas	30
6. Dar confiança às pessoas – combater a especulação	30

7. Mobilizar património disponível	32
8. Pacote fiscal	34
9. Simplex urbanístico	35
10. Acelerar o PRR	35
13. Implementação do “Mais Habitação”, de 29 de maio	36
13.1. Decreto-Lei nº 38/2023	36
13.1.1. Arrendar para subarrendar	36
13.1.2. Reforço do subsídio de renda	37
13.2. A Lei nº 56/2023, de 6 de outubro	38
13.2.1. Processo legislativo	38
13.2.2. Lei nº 56/2023, de 6 de outubro	41
Guia das novas medidas	41
I. Renda dos novos contratos de arrendamento	41
II. Contratos anteriores a 1990	43
III. Habitações devolutas (arrendamento coercivo)	44
IV. Incentivos fiscais em geral	46
V. Alojamento local	47
VI. Procedimento especial de despejo	48
VII. Comunicação de contratos arrendatários	50
VIII. Isenção de mais-valias na venda de imóveis para pagamento de empréstimos	50
IX. Fim dos vistos “gold” para imóveis	50
14. Quadro atual	51
14.1. Contratos habitacionais celebrados até 15 de novembro de 1990	53
14.2. Contratos habitacionais celebrados a partir de 15 de novembro de 1990	54
14.3. Contratos habitacionais celebrados na vigência do NRAU	55
14.4. Contratos não habitacionais antes do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro	57
14.5. Contratos não habitacionais celebrados com o Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro	57
14.6. Contratos não habitacionais celebrados na vigência do NRAU (Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro)	57
14.7. Trabalho de subsunção	58
CAPÍTULO II – REGIMES LEGAIS DE ARRENDAMENTO E FIGURAS AFINS	
1. Arrendamento e aluguer	59
2. Arrendamento rural	59
3. Arrendamento para fim habitacional e para fim não habitacional	62
4. Para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios	62
5. Comodato	63

6.	Alojamento local	64
6.1.	Acórdão uniformizador de jurisprudência	67
6.2.	Medidas restritivas das câmaras municipais	68
7.	Arrendamentos de imóveis do Estado	69
7.1.	Arrendamento em geral	69
7.2.	Arrendamento apoiado para habitação	70
7.2.1.	Regulamentos municipais de atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado e inconstitucionalidade	72
8.	Direito Real de Habitação Duradoura	75
9.	Leaseback	79
10.	Contratos de centros comerciais	80
CAPÍTULO III – FORMAÇÃO DO CONTRATO		85
1.	Forma escrita	85
2.	Cabeçalho	87
3.	As partes	87
3.1.	Senhorio	87
3.1.1.	Cônjuge	88
3.1.2.	Maior acompanhado	89
3.1.3.	Usufrutuário	89
3.1.4.	Cabeça-de-casal	89
3.1.5.	Caducidade	89
3.1.6.	Procurador	89
3.1.7.	Arrendamento de prédio indiviso	90
3.2.	Arrendatário	90
3.2.1.	Idoneidade	90
3.2.2.	Igualdade e não discriminação	91
3.2.3.	Animais de estimação	94
3.2.4.	Cônjuge	97
3.2.5.	União de facto	98
3.2.6.	Pessoa coletiva	100
4.	Licença de utilização	100
4.1.	Consequências da falta de licença de utilização	101
4.2.	O fim anunciado da licença de utilização	102
5.	Renda	104
5.1.	Fiador	105
5.2.	Antecipação de rendas	106
5.3.	Escalonamento de rendas	108
5.4.	Atualização anual das rendas	109
5.4.1.	Atualização de 2023 e para 2024	109

6.	Conteúdo eventual	110
6.1.	O prazo	111
6.1.1.	Contrato para habitação	111
6.1.2.	Contrato para fins não habitacionais	113
6.2.	Regulamento da propriedade horizontal	115
6.3.	Domicílio convencionado	115
6.4.	Estado de conservação	116
6.5.	Outras cláusulas permitidas	116
7.	Forma e vícios	118
7.1.	Invalidade	118
7.2.	Aplicação no tempo	119
7.3.	Ineficácia	119
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DAS PARTES		121
1.	Obrigações do senhorio	121
1.1.	Entrega das chaves	121
1.2.	Assegurar o gozo	122
2.	Obrigações do arrendatário	124
2.1.	Pagamento da renda	124
2.1.1.	Vencimento	124
2.1.2.	Lugar do cumprimento	126
2.2.	Facultar ao senhorio o exame do locado	126
2.3.	Não usar para fim diverso	126
2.4.	Não fazer utilização imprudente	127
2.5.	Tolerar as reparações urgentes bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública	128
2.6.	Não proporcionar a outrem o gozo da coisa e comunicar quando permitida ou autorizada	128
2.7.	Comunicar a cedência no prazo de 15 dias caso o trespasse ou a cessão de posição sejam válidas	129
2.8.	Restituir o locado findo o contrato	129
2.9.	Mostrar o locado a interessados	130
CAPÍTULO V – OBRAS		131
1.	A quem compete a execução	131
1.1.	Obras de conservação ordinária e obras de conservação extraordinária	131
1.2.	Recusa do senhorio	134
1.2.1.	Intervenção e intimação da Câmara Municipal	136
1.2.2.	Intimação e injunção em matéria de arrendamento	136
1.2.3.	Ação judicial	137

1.2.4. Realização de obras pelo arrendatário, ficando com crédito	137
1.2.5. Redução da renda	139
1.2.6. Resolução do contrato	139
2. Obras e não pagamento de renda	140

CAPÍTULO VI – AS PREFERÊNCIAS	141
1. Preferência na compra e venda e dação em cumprimento	141
1.1. O passado não muito distante	141
1.2. Consagração do direito de preferência	142
1.2.1. Prédio não submetido a propriedade horizontal	144
1.2.2. Lojas históricas	148
1.3. Venda juntamente com outra	150
1.4. Iniciativa para a compra e venda	151
1.5. Comunicação de preferência	152
1.6. Dação em pagamento	156
1.7. Não concessão da preferência	157
2. Preferência em novo arrendamento	157
3. Preferência do senhorio em caso de trespasse	158

## PARTE II

### EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO URBANO

CAPÍTULO VII – DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO	163
1. Distinção	163
2. Oposição à renovação de contrato com prazo certo para habitação	164
2.1. Pelo senhorio	164
2.2. Pelo arrendatário	167
3. Denúncia de contrato com prazo certo para habitação	168
3.1. Pelo senhorio	168
3.1.1. Antecedência de cinco anos	169
3.1.2. Necessidade de habitação	169
3.1.3. Demolição ou realização de obra	170
3.2. Pelo arrendatário	172
4. Oposição à renovação e denúncia de arrendamentos não habitacionais	173
CAPÍTULO VIII – REVOGAÇÃO	177
1. Entrega das chaves	177
2. Documento escrito	179

CAPÍTULO IX – CADUCIDADE	183
1. Conceito	183
2. Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei	184
3. Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva	184
4. Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais foi celebrado	186
5. Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa coletiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário	188
5.1. Transmissão por morte	188
5.2. Regime diferenciado	189
5.3. Formalidades na comunicação	190
6. Extinção de pessoa coletiva	191
6.1. Associações	191
6.2. Fundações	192
6.3. Sociedade comerciais	192
7. Perda de coisa locada	193
8. Expropriação por utilidade pública	194
9. Cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada	194
10. Não reocupação do locado	194
CAPÍTULO X – RESOLUÇÃO	195
1. Conceito	195
2. Modo	196
3. Falta de pagamento de rendas, encargos e despesas	196
3.1. Atraso igual ou superior a três meses	196
3.1.1. Caducidade	198
3.1.2. Renascer o contrato	199
3.2. Mais de quatro vezes em mora	199
4. Oposição à realização de obra ordenada por autoridade pública	200
5. Violação das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento de condomínio	201
6. Utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública	203
7. Uso do prédio para fim diverso	205
7.1. Fim habitacional	205
7.2. Fim não habitacional	206
8. Não uso do locado há mais de um ano	207
8.1. Ausência justificada	209
8.1.1. Caso de força maior	209

8.1.2. Doença	210
8.1.3. Ausência devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais	210
8.1.4. Utilização do locado por quem o fizesse há mais de um ano	211
8.1.5. Ausência por prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, incluindo a familiares	211
9. Cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio	212
9.1. Subarrendamento	212
9.2. Comodato	213
9.3. Trespasse	213
9.4. Cessão de exploração	215
10. Outros fundamentos de resolução	215
10.1. Obras e deteriorações	216
10.2. Recebimento do subarrendatário de renda superior à permitida	219
10.3. Mais de três hóspedes	219
11. Resolução pelo arrendatário	219
11.1. Contrato celebrado sem licença de utilização	220
11.2. Privação do gozo da coisa	220
11.3. Não realização de obras	221
11.4. Comunicação da resolução	221
12. Caducidade do direito à resolução	222
CAPÍTULO XI – PROCESSO JUDICIAL E PROCEDIMENTOS	225
1. Ação de despejo	225
1.1. Perda de importância	225
1.2. Obrigatoriedade	226
1.3. Aspectos processuais	228
1.3.1. Legitimidade	228
1.3.2. Tribunal competente	228
1.3.3. Forma de processo	229
1.3.3.1. Ação de reivindicação	229
1.3.4. Cumulação de pedidos	230
1.3.5. Petição inicial	231
1.3.6. Contestação	233
1.3.7. Reconvenção	234
1.3.8. Recursos	235
2. Procedimento Especial de Despejo (PED)	235
2.1. Âmbito do PED	236
2.1.1. Obrigatoriedade?	237

2.2. Aspectos procedimentais	240
2.3. Requerimento de despejo	240
2.3.1. Recusa do requerimento de despejo	243
2.3.2. Notificação do Requerido	244
2.3.3. Oposição	245
2.3.3.1. Forma	245
2.3.3.2. Fundamentação	245
2.3.3.3. Cauçionamento	246
2.3.3.4. Reclamação de benfeitorias no âmbito da oposição	247
2.4. Conversão em título de desocupação e despejo	248
2.5. Tramitação do PED em caso de oposição	250
2.5.1. Manutenção do cordão umbilical	250
2.5.2. Tribunal competente	250
2.5.3. Atuação do tribunal	250
3. Ação executiva para cobrança de rendas e compensação por obras	251
3.1. Adoção da solução Campos Costa	251
3.2. Título executivo	252
3.2.1. Rendas vincendas	252
3.2.2. Indemnização de 20%	253
3.2.3. Fiador	253
3.3. Compensação de obras	254
4. Consignação em depósito	254
4.1. Processamento	255
4.1.1. Impugnação do depósito pelo senhorio	256
4.1.2. Não impugnação do depósito	256
4.1.3. Consignação em depósito condicional	257
5. Injunções em matéria de arrendamento	257
5.1. Contexto	257
5.2. Proibição e punição do assédio em arrendamento	258
5.2.1. Intimação	259
5.2.2. Vistoria (obras)	260
5.3. Injunção para compensação de dívida por execução de obras em substituição do senhorio	261
5.4. Injunção por assédio no arrendamento	261
5.5. Regime do procedimento	262
5.5.1. Requerimento inicial	262
5.5.2. Oposição	264
5.5.3. Tramitação subsequente	264
6. Ação executiva para entrega de imóvel arrendado (artigos 862º e seguintes do CPC)	265



6.1. Requerimento executivo	265
6.2. Embargos	266
6.3. Suspensão da execução	266
6.3.1. Pedido de diferimento da execução	266
6.3.2. Suspensão da execução	268
6.4. Entrega do imóvel	270
CAPÍTULO XII – EXECUÇÃO E ARRENDAMENTO	271
1. Execução contra o senhorio	271
1.1. Penhora de rendas	271
1.1.1. Resolução do contrato de arrendamento em caso de penhora	271
1.2. Penhora de imóveis	273
1.3. Venda de imóvel arrendado	273
1.4. Subsistência ou não do arrendamento em caso de venda judicial	273
1.5. Subsistência ou não do arrendamento celebrado após o registo de hipoteca	275
2. Execução contra o arrendatário	279
2.1. Penhora de bens móveis	279
2.2. Penhora do estabelecimento comercial	279
CAPÍTULO XIII – INSOLVÊNCIA, PER, PEAP E RERE	283
1. Insolvência	283
1.1. Negócios em curso	283
1.2. Declaração de insolvência do arrendatário e falta de pagamento de rendas	284
1.3. Resolução e denúncia	285
1.4. Arrendamento para habitação	286
1.5. Venda do imóvel arrendado	287
2. Efeitos do PER, do PEAP e do RERE sobre o arrendamento	287
CAPÍTULO XIV – REGIME TRANSITÓRIO	291
1. Aplicação imediata	291
2. Diferentes períodos	294
3. Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro	295
3.1. Arrendamentos habitacionais	296
3.1.1. Limitações à oposição à renovação	296
3.1.2. Limitações à denúncia para habitação própria do senhorio ou dos seus descendentes. Idade e incapacidade do arrendatário	296

3.1.3.	Arrendatário há 30 ou mais anos	297
3.1.4.	Regresso de emigrante	298
3.1.5.	Indemnização em caso de denúncia pelo senhorio	298
3.1.6.	Atualização da renda e transição para o NRAU	299
3.1.6.1.	Proposta do senhorio	299
3.1.6.2.	Resposta do arrendatário	300
3.1.6.3.	Efeitos da resposta	301
3.2.	Arrendamento para fim não habitacional	305
3.2.1.	Regime semelhante ao arrendamento habitacional	305
3.2.2.	Iniciativa do senhorio	306
3.2.3.	Resposta do arrendatário	307
3.2.4.	Efeitos da invocação de circunstâncias	307
3.2.5.	Microempresa e grupo económico	310
4.	Contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro	312
4.1.	Contratos habitacionais de duração limitada	312
4.2.	Contratos não habitacionais de duração limitada	313
4.3.	Contratos habitacionais de duração ilimitada	313
4.3.1.	Denúncia para habitação própria	313
4.3.2.	Valor da indemnização em caso de denúncia	314
4.3.3.	Exclusão da denúncia por aviso prévio	314
5.	Transmissão por morte	315
5.1.	Arrendamentos habitacionais	315
5.2.	Arrendamentos não habitacionais	317
6.	Benfeitorias	319
CAPÍTULO XV – INCONSTITUCIONALIDADE		321
1.	Fiscalização concreta	321
2.	Interposição do recurso e tramitação	322
3.	Parâmetros do Tribunal Constitucional em relação a normas de arrendamento	323
4.	Posição do Tribunal Constitucional	325
4.1.	Pragmatismo	325
4.2.	Jurisprudência mais recente do Tribunal Constitucional	326
5.	Tribunal Europeu dos Direitos Humanos	328
CAPÍTULO XVI – ASPETOS FISCAIS		331
1.	Imposto do selo	331
1.1.	Participação do contrato	331
1.2.	Herança indivisa	333

2. Emissão de recibos	334
2.1. Retenção na fonte	334
3. IRS	335
3.1. Rendimentos	335
3.2. Deduções	336
4. Taxas	337
4.1. Tributação autónoma ou englobamento obrigatório	337
4.1.1. Nova taxa autónoma de 25 %	339
4.2. Tendência para o englobamento obrigatório	341
4.3. Arrendamento acessível	342
4.3.1. Lei nº 56/2023, de 6 de outubro	343
4.4. Categoria B	343
5. Benefícios fiscais da Reabilitação Urbana	344
6. Benefícios fiscais dos arrendatários	345
BIBLIOGRAFIA ELEMENTAR	347
LEGISLAÇÃO RELEVANTE	349