

# ÍNDICE

Índice	5
Nota Prévia à 5ª Edição	13
Nota Prévia à 4ª Edição	17
Nota Prévia à 3ª Edição	19
Nota Prévia à 2ª Edição	23
Nota Prévia	25
<b>I. Celebração do Contrato de Arrendamento</b>	<b>27</b>
1. Notas Introdutórias	29
1) Noção e Enquadramento legal do Contrato de Arrendamento	29
2) Objeto do Arrendamento	33
3) Forma do Contrato de Arrendamento	35
4) Celebração do Contrato de Arrendamento Urbano	37
A. Elementos do Contrato	37
B. Conteúdo necessário	38
C. Conteúdo eventual	42
D. Imposto de Selo	44
E. Registo do contrato de arrendamento	46
F. Certificado Energético	46
2. Contrato de arrendamento urbano para habitação permanente com prazo certo, com historial de recheio do imóvel	49

3.	Contrato de arrendamento urbano para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios	57
4.	Contrato de arrendamento para fins não-habitacionais com duração indeterminada	63
5.	Contrato de arrendamento não habitacional de estacionamento com prazo certo (artigo 1110º do Código Civil)	69
6.	Contrato-promessa de arrendamento habitacional com prazo certo – artigo 1095º do Código Civil	73
7.	Contrato de sublocação não habitacional com prazo certo	79
8.	Contrato de arrendamento apoiado para habitação com prazo certo	85
9.	Contrato de arrendamento rural	91
10.	Contrato de trespasses	95
11.	Procuração para a celebração de contratos de arrendamento e outros atos	99
<b>II.</b>	<b>Alteração ao Contrato de Arrendamento</b>	101
1.	Carta destinada à atualização anual da renda mensal convencionada	103
2.	Carta para redução a escrito do contrato de arrendamento	105
3.	Aditamento à cessão da posição contratual no contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais	107
4.	Cessão da posição contratual e fiança no contrato de arrendamento comercial	111
5.	Prorrogação de prazo de vigência do contrato de arrendamento com prazo certo para fins habitacionais	117
6.	Alteração do valor da renda mensal e estipulação de fiança no contrato de arrendamento comercial	121
7.	Carta de comunicação de direito de preferência na aquisição de imóvel arrendado – artigo 1091º, nº 1/a) do Código Civil	125
8.	Carta de comunicação de direito de preferência na aquisição do locado enquanto parte do prédio urbano não constituído em propriedade horizontal – artigo 1091º, nº 8 do Código Civil	127
9.	Carta de comunicação de direito de preferência na aquisição do locado em venda conjunta – artigo 1091º, nº 6 do Código Civil	131

10. Resposta à carta de exercício do direito de preferência	135
11. Carta de comunicação do falecimento do arrendatário e transmissão do contrato de arrendamento – 1106º e 1107º do Código Civil	137
12. Carta do arrendatário a solicitar autorização ao senhorio para a realização de obras no imóvel arrendado – artigo 1074º, nº 2 do Código Civil	139
13. Carta do arrendatário a solicitar autorização para o subarrendamento do locado – artigo 1088º, nº 1 do Código Civil	141
14. Carta do senhorio a autorizar o subarrendamento do locado – artigo 1088º, nº 1 do Código Civil	143
<b>III. Transição do Contrato de Arrendamento para o NRAU e Atualização Extraordinária do Valor das Rendas</b>	145
A. Contrato de Arrendamento para Habitação	147
1. Carta do senhorio ao arrendatário – transição para o NRAU do contrato de arrendamento habitacional anterior à vigência do RAU e atualização do valor da renda aplicável	149
2. Carta do senhorio face à ausência de pronúncia do arrendatário quanto à transição do contrato para o NRAU e atualização do valor da renda aplicável	153
3. Carta de resposta do arrendatário em oposição ao valor de renda proposto pelo senhorio para a transição do contrato de arrendamento para o NRAU	155
4. Carta de resposta do senhorio face ao valor proposto pelo arrendatário – denúncia do contrato de arrendamento – artigo 33º/5/a) NRAU	157
5. Carta de resposta do senhorio face ao valor proposto pelo arrendatário – atualização do valor da renda do contrato de arrendamento – artigo 35º, nº 2 NRAU	161
B. Contrato de Arrendamento para Fins Não-Habitacionais	163
1. Carta do senhorio ao arrendatário – transição para o NRAU do contrato de arrendamento não-habitacional anterior à vigência do Decreto-Lei nº 257/95 e atualização do valor da renda aplicável	165

2.	Carta do senhorio face à ausência de pronúncia do arrendatário quanto à transição do contrato para o NRAU e atualização do valor da renda aplicável	169
3.	Carta de resposta do arrendatário em oposição ao valor de renda proposto pelo senhorio para a transição para o NRAU do contrato de arrendamento não-habitacional – existência de microempresa no locado – 51º/4/a) e 5 NRAU	171
4.	Carta de resposta do arrendatário em oposição ao valor de renda proposto pelo senhorio para a transição para o NRAU do contrato de arrendamento – estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local – artigo 51º/4/d) NRAU	175
5.	Carta de resposta do senhorio face ao valor proposto pelo arrendatário – denúncia do contrato de arrendamento – artigo 52º NRAU	177
<b>IV.</b>	<b>Realização de Obras no Locado e Assédio no Arrendamento</b>	179
A.	Realização de obras no locado	181
I.	Realização de obras pelo senhorio	183
1.	Carta do senhorio de suspensão do contrato de arrendamento para realização de obras no locado – artigo 10º-A, nº 1 RJOPA	185
2.	Carta do senhorio para comunicação do fim das obras após suspensão do contrato de arrendamento – artigo 10º-A, nº 6 RJOPA	189
3.	Carta do arrendatário para denúncia do contrato de arrendamento após comunicação do senhorio para suspensão do contrato – artigo 10º-A, nº 2 RJOPA	191
II.	Realização de obras pelo arrendatário	193
1.	Carta ao senhorio para comunicação da necessidade de realização de obras urgentes – artigo 1036º, nº 1 Código Civil	195
2.	Carta ao senhorio para execução de obras urgentes no locado pelo arrendatário – artigo 22º-C, nº 1 RJOPA	197

3.	Carta ao senhorio para comunicação da conclusão de execução de obras urgentes no locado pelo arrendatário – artigo 22 <sup>o</sup> -C, n <sup>o</sup> 3 RJOPA	201
B.	Assédio no arrendamento	203
1.	Carta de intimação ao senhorio para corrigir a situação que impede a fruição do locado (assédio no arrendamento) – artigo 13 <sup>o</sup> -B, n <sup>o</sup> 1/C) NRAU	205
2.	Carta de resposta do senhorio à intimação do arrendatário para corrigir a situação que impede a fruição do locado (assédio no arrendamento) – artigo 13 <sup>o</sup> -B, n <sup>o</sup> 4) NRAU	207
<b>V.</b>	<b>Cessaçã o do Contrato de Arrendamento</b>	<b>209</b>
1.	Acordo de revogaçã o de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais	211
2.	Carta de comunicaçã o de oposiçã o à renovaçã o do contrato de arrendamento pelo senhorio/arrendatário	215
3.	Carta de resposta do arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos e residênci a no locado há mais de 15 anos à oposiçã o à renovaçã o do contrato de arrendamento pelo senhorio – artigo 36 <sup>o</sup> /10 NRAU	217
4.	Carta de denúncia de contrato de arrendamento pelo arrendatário – artigo 1100 <sup>o</sup> do Código Civil	219
5.	Carta de denúncia de contrato de arrendamento para a habitaçã o própria do senhorio – artigo 1101 <sup>o</sup> /a) do Código Civil	221
6.	Carta para denúncia de contrato de arrendamento para realizaçã o de obras de demoliçã o do locado pelo senhorio – artigo 1101 <sup>o</sup> /b) do Código Civil	223
7.	Carta de denúncia de contrato de arrendamento independentemente de justa causa – artigo 1101 <sup>o</sup> /c) do Código Civil	225
8.	Carta de confirmaçã o da denúncia de contrato de arrendamento realizada mediante comunicaçã o ao arrendatário – artigo 1104 <sup>o</sup> do Código Civil	227
9.	Carta de comunicaçã o de caducidade do contrato de arrendamento por cessaçã o dos poderes legais de administraçã o – artigo 1051 <sup>o</sup> /c)	229

10. Carta de resolução do contrato de arrendamento por escrito assinado e remetido pelo senhorio (artigos 1084º/2 do Código Civil e 9º/7/c) NRAU	231
11. Carta de manifestação de intenção pelo senhorio na resolução do contrato por mora superior a oito dias por mais de quatro vezes – artigo 1083º, nº 6, <i>ex vi</i> nº 4, do Código Civil	235
12. Carta de resolução do contrato de arrendamento após certidão negativa de notificação judicial avulsa (artigos 1084º/2 do Código Civil, 9º/7/a) e 10º/5/b) NRAU)	237
13. Carta interpelatória para pagamento de rendas em atraso	239
14. Declaração de dívida e acordo de pagamentos de rendas em atraso	241
15. Notificação judicial avulsa – comunicação de resolução do contrato de arrendamento ao arrendatário – artigo 9º/7/a) NRAU	245
<b>VI. Ação de despejo e Outros Meios Judiciais</b>	<b>251</b>
1. Ação declarativa de despejo – artigo 14º NRAU – falta de pagamento de rendas	253
2. Ação declarativa de despejo – artigo 14º NRAU – utilização do imóvel contrária à lei e/ou aos bons costumes	259
3. Contestação de ação declarativa de despejo – cessão total a terceiro do gozo do imóvel arrendado	267
4. Incidente de despejo imediato na pendência de ação de despejo por falta de pagamento das rendas vencidas – artigo 14º, nº 5 NRAU	277
5. Execução para entrega de coisa imóvel arrendada – artigo 862º CPC – modelo do requerimento executivo	281
6. Requerimento executivo para pagamento de rendas, encargos e despesas – modelo do requerimento – artigo 14º-A, nº 1 NRAU	285
7. Embargos de executado (título executivo: contrato de arrendamento e comunicação do valor de rendas em atraso) – 14º-A NRAU	289
8. Requerimento executivo para pagamento de compensação ao arrendatário pela execução de obras em substituição do senhorio – modelo do requerimento – artigo 14º-A, nº 2 NRAU	297

<b>VII. Procedimento Especial de Despejo</b>	<b>301</b>
1. Requerimento de despejo com pedido acessório de rendas, encargos ou despesas em atraso	303
2. Oposição ao requerimento de despejo – artigo 15º-F NRAU	315
3. Requerimento de diferimento da desocupação do imóvel arrendado – artigo 15º-M, nº 1 NRAU e artigo 864º CPC	325
4. Contestação do pedido de diferimento da desocupação do imóvel arrendado – artigo 15º-M, nº 1 NRAU e artigo 865º, nº 2 CPC	331
5. Pedido de autorização judicial para entrada imediata no domicílio – artigo 15º-J NRAU	337
6. Auto de apreensão e entrega de imóvel pelo agente de execução – artigo 15º-J NRAU	339
7. Requerimento de confirmação da suspensão da desocupação do locado – artigo 15º-M, nº 1 NRAU e artigo 863º CPC, nº 4	341
8. Resposta ao requerimento de confirmação da suspensão da desocupação do locado – artigo 15º-M, nº 1 NRAU e artigo 863º CPC, nº 5	345
9. Requerimento de desistência do procedimento especial de despejo – artigo 15º-G NRAU	349
<b>VIII. Injunção em Matéria de Arrendamento</b>	<b>351</b>
1. Requerimento de injunção em matéria de arrendamento	353
2. Requerimento de oposição a injunção em matéria de arrendamento	367