

ÍNDICE

Índice	5
Nota Prévia à 2ª Edição	11
Nota Prévia	13
I. Celebração do Contrato de Arrendamento	15
1. Notas Introdutórias	17
1) Noção e Enquadramento legal do Contrato de Arrendamento	17
2) Objeto do Arrendamento	20
3) Forma do Contrato de Arrendamento	22
4) Celebração do Contrato de Arrendamento Urbano	24
A. Elementos do Contrato	24
B. Conteúdo necessário	26
C. Conteúdo eventual	29
D. Imposto de Selo	31
E. Registo do contrato de arrendamento	33
F. Certificado Energético	34
5) O Novo Regime do Arrendamento Urbano e as Leis nºs 42/2017 e 43/2017, de 14 de Junho – Síntese das Alterações Introduzidas	35
A. Introdução	35
B. Alterações ao Código Civil	38
C. Alterações à Lei nº 6/2006, de 24 de agosto	42
D. Alterações ao Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto	53

2. Contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais com prazo certo, com historial de recheio do imóvel	61
3. Contrato de arrendamento para fins não-habitacionais com duração indeterminada	69
4. Contrato de arrendamento não habitacional de estacionamento com prazo certo (artigo 1110º do Código Civil)	75
5. Contrato-promessa de arrendamento habitacional com prazo certo – artigo 1095º do Código Civil	79
6. Contrato de sublocação não habitacional com prazo certo	85
7. Contrato de arrendamento apoiado para habitação com prazo certo	91
8. Contrato de arrendamento rural	97
9. Contrato de trespassé	101
10. Procuração para a celebração de contratos de arrendamentos e outros atos	105
II. Alteração ao Contrato de Arrendamento	107
1. Carta de atualização destinada à atualização anual da renda mensal convencionada	109
2. Cessão da posição contratual no contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais	111
3. Cessão da posição contratual e fiança no contrato de arrendamento comercial	115
4. Prorrogação de prazo de vigência do contrato de arrendamento com prazo certo para fins habitacionais	121
5. Alteração do valor da renda mensal e estipulação de fiança no contrato de arrendamento comercial	125
6. Carta de comunicação de direito de preferência na aquisição de imóvel arrendado	129
7. Resposta à carta de exercício do direito de preferência	131
8. Carta de comunicação do falecimento do arrendatário e transmissão do contrato de arrendamento – 1106ºe 1107º do Código Civil	133
9. Carta do arrendatário a solicitar autorização ao senhorio para a realização de obras no imóvel arrendado – artigo 1074º, nº 2 do Código Civil	135

III. Atualização do Contrato de Arrendamento para o NRAU	137
A. Contrato de Arrendamento para fins Habitacionais	139
1. Carta do senhorio ao arrendatário – atualização do contrato de arrendamento habitacional anterior à vigência do RAU para o NRAU	141
2. Carta de resposta face à ausência de pronuncia do arrendatário quanto à atualização do contrato de arrendamento	145
3. Carta de resposta do arrendatário em oposição ao valor de renda proposto pelo senhorio para a atualização do contrato de arrendamento	147
4. Carta de resposta do senhorio face ao valor proposto pelo arrendatário – denúncia do contrato de arrendamento – artigo 33º/5/a) NRAU	149
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	151
B. Contrato de Arrendamento para Fins Não-Habitacionais	153
1. Carta do senhorio ao arrendatário – atualização do contrato de arrendamento não-habitacional anterior à vigência do Decreto-Lei nº 257/95 para o NRAU	155
2. Carta de resposta face à ausência de pronuncia do arrendatário quanto à atualização do contrato de arrendamento	159
3. Carta de resposta do arrendatário em oposição ao valor de renda proposto pelo senhorio para a atualização do contrato de arrendamento não-habitacional – existência de microempresa no locado – 51º/4/a) e 5 NRAU	161
4. Carta de resposta do arrendatário em oposição ao valor de renda proposto pelo senhorio para a atualização do contrato de arrendamento – estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local – artigo 51º/4/d) NRAU	165
5. Carta de resposta do senhorio face ao valor proposto pelo arrendatário – denúncia do contrato de arrendamento – artigo 52º NRAU	167

IV. Cessação do Contrato de Arrendamento	169
1. Acordo de revogação de contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais	171
2. Carta de comunicação de oposição � renovação do contrato de arrendamento pelo senhorio/arrendatário	175
3. Carta de denúncia de contrato de arrendamento pelo arrendatário – artigo 1100� do Código Civil	177
4. Carta de denúncia de contrato de arrendamento para a habitação própria do senhorio – artigo 1101�/a) do Código Civil	179
5. Carta de denúncia de contrato de arrendamento independentemente de justa causa – artigo 1101�/c) do Código Civil	181
6. Carta de comunicação de caducidade do contrato de arrendamento por cessação dos poderes legais de administração – artigo 1051�/c)	183
7. Carta de resolução do contrato de arrendamento por escrito assinado e remetido pelo senhorio (artigos 1084�/2 do Código Civil e 9�/7/c) NRAU)	185
8. Carta de resolução do contrato de arrendamento após certidão negativa de notificação judicial avulsa (artigos 1084�/2 do Código Civil, 9�/7/a) e 10�/5/b) NRAU)	189
9. Carta interpelat�ria para pagamento de rendas em atraso	191
10. Declaração de d�vida e acordo de pagamentos de rendas em atraso	193
11. Notificação judicial avulsa – comunicação de resolução do contrato de arrendamento ao arrendatário – artigo 9�/7/a) NRAU	197
V. Ação de Despejo e Outros Meios Judiciais	203
1. Ação declarativa de despejo – artigo 14� NRAU – falta de pagamento de rendas	205
2. Ação declarativa de despejo – artigo 14� NRAU – utilização do imóvel contrária à lei e/ou aos bons costumes	211
3. Contestação de a�o declarativa de despejo – cessão total a terceiro do gozo do imóvel arrendado	219
4. Execução para entrega de coisa imóvel arrendada – artigo 862� CPC – modelo do requerimento executivo	229

5. Ação executiva para pagamento de rendas, encargos e despesas – artigo 14º-A NRAU – modelo do requerimento	233
VI. Procedimento Especial de Despejo	237
1. Requerimento de despejo com pedido acessório de rendas em atraso, encargos ou despesas	239
2. Oposição ao requerimento de despejo – artigo 15º-F NRAU	247
3. Requerimento de diferimento da desocupação do imóvel arrendado – artigo 15º-N NRAU	257
4. Contestação do pedido de diferimento da desocupação do imóvel arrendado – artigo 15º-O, nº 2 NRAU	263
5. Pedido de autorização judicial para entrada imediata no domicílio – artigo 15º-L NRAU	269
6. Auto de apreensão e entrega de imóvel pelo agente de execução – artigo 15º-J NRAU	271
7. Impugnação do título para desocupação do locado – artigo 15º-P NRAU	273
8. Oposição à impugnação do título para desocupação do locado – artigo 15º-P NRAU	277