

ÍNDICE

Índice	5
Nota Prévia à 3ª Edição	11
Nota Prévia à 2ª Edição	15
Nota Prévia	17
I. Celebração do Contrato de Arrendamento	19
1. Notas Introdutórias	21
1) Noção e Enquadramento legal do Contrato de Arrendamento	21
2) Objeto do Arrendamento	25
3) Forma do Contrato de Arrendamento	27
4) Celebração do Contrato de Arrendamento Urbano	29
A. Elementos do Contrato	29
B. Conteúdo necessário	30
C. Conteúdo eventual	34
D. Imposto de Selo	36
E. Registo do contrato de arrendamento	38
F. Certificado Energético	38
2. Contrato de arrendamento urbano para habitação permanente com prazo certo, com historial de recheio do imóvel	41
3. Contrato de arrendamento para fins não-habitacionais com duração indeterminada	49
4. Contrato de arrendamento não habitacional de estacionamento com prazo certo (artigo 1110º do Código Civil)	55
5. Contrato-promessa de arrendamento habitacional com prazo certo – artigo 1095º do Código Civil	59

6.	Contrato de sublocação não habitacional com prazo certo	65
7.	Contrato de arrendamento apoiado para habitação com prazo certo	71
8.	Contrato de arrendamento rural	77
9.	Contrato de trespasse	81
10.	Procuração para a celebração de contratos de arrendamentos e outros atos	85
II.	Alteração ao Contrato de Arrendamento	87
1.	Carta destinada à atualização anual da renda mensal convencionada	89
2.	Carta de atualização extraordinária do valor da renda pelo senhorio na renovação do contrato de arrendamento com mais de 15 anos – artigo 36º/11 NRAU	91
3.	Aditamento à cessão da posição contratual no contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais	93
4.	Cessão da posição contratual e fiança no contrato de arrendamento comercial	97
5.	Prorrogação de prazo de vigência do contrato de arrendamento com prazo certo para fins habitacionais	103
6.	Alteração do valor da renda mensal e estipulação de fiança no contrato de arrendamento comercial	107
7.	Carta de comunicação de direito de preferência na aquisição de imóvel arrendado – artigo 1091º, nº 1/a) do Código Civil	111
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	113
9.	Carta de comunicação de direito de preferência na aquisição do locado em venda conjunta – artigo 1091º, nº 6 do Código Civil	117
10.	Resposta à carta de exercício do direito de preferência	121
11.	Carta de comunicação do falecimento do arrendatário e transmissão do contrato de arrendamento – 1106º e 1107º do Código Civil	123
12.	Carta do arrendatário a solicitar autorização ao senhorio para a realização de obras no imóvel arrendado – artigo 1074º, nº 2 do Código Civil	125
III.	Transição do Contrato de Arrendamento para o NRAU e Atualização Extraordinária do Valor das Rendas	127
A.	Contrato de Arrendamento para Habitação	129

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	131
2.	Carta do senhorio face à ausência de pronuncia do arrendatário quanto à transição do contrato para o NRAU e atualização do valor da renda aplicável	135
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	137
4.	Carta de resposta do senhorio face ao valor proposto pelo arrendatário – denúncia do contrato de arrendamento – artigo 33º/5/a) NRAU	139
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	141
B.	Contrato de Arrendamento para Fins Não-Habitacionais	143
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	145
2.	Carta do senhorio face à ausência de pronuncia do arrendatário quanto à transição do contrato para o nrau e atualização do valor da renda aplicável	149
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	151
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	155
5.	Carta de resposta do senhorio face ao valor proposto pelo arrendatário – denúncia do contrato de arrendamento – artigo 52º NRAU	157

IV. Realização de Obras no Locado e Assédio no Arrendamento	159
A. Realização de obras no locado	161
I. Realização de obras pelo senhorio	163
1. Carta do senhorio de suspensão do contrato de arrendamento para realização de obras no locado – artigo 10 ^o -A, n ^o 1 RJOPA	165
2. Carta do senhorio para comunicação do fim das obras após suspensão do contrato de arrendamento – artigo 10 ^o -A, n ^o 6 RJOPA	169
3. Carta do arrendatário para denúncia do contrato de arrendamento após comunicação do senhorio para suspensão do contrato – artigo 10 ^o -A, n ^o 2 RJOPA	171
II. Realização de obras pelo arrendatário	173
1. Carta ao senhorio para comunicação da necessidade de realização de obras urgentes – artigo 1036 ^o , n ^o 1 Código Civil	175
2. Carta ao senhorio para execução de obras urgentes no locado pelo arrendatário – artigo 22 ^o -C, n ^o 1 RJOPA	177
3. Carta ao senhorio para comunicação da conclusão de execução de obras urgentes no locado pelo arrendatário – artigo 22 ^o -C, n ^o 3 RJOPA	181
B. Assédio no arrendamento	183
1. Carta de intimação ao senhorio para corrigir a situação que impede a fruição do locado (assédio no arrendamento) – artigo 13 ^o -B, n ^o 1/C) NRAU	185
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 ^o -B, n ^o 4) NRAU	187
V. Cessação do Contrato de Arrendamento	189
1. Acordo de revogação de contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais	191
2. Carta de comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento pelo senhorio/arrendatário	195
3. Carta de resposta do arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos e residência no locado há mais de 15 anos à oposição à renovação do contrato de arrendamento pelo senhorio – artigo 36 ^o /10 NRAU	197

4.	Carta de denúncia de contrato de arrendamento pelo arrendatário – artigo 1100º do Código Civil	199
5.	Carta de denúncia de contrato de arrendamento para a habitação própria do senhorio – artigo 1101º/a) do Código Civil	201
6.	Carta para denúncia de contrato de arrendamento para realização de obras de demolição do locado pelo senhorio – artigo 1101º/b) do Código Civil	203
7.	Carta de denúncia de contrato de arrendamento independentemente de justa causa – artigo 1101º/c) do Código Civil	205
8.	Carta de confirmação da denúncia de contrato de arrendamento realizada mediante comunicação ao arrendatário – artigo 1104º do Código Civil	207
9.	Carta de comunicação de caducidade do contrato de arrendamento por cessação dos poderes legais de administração – artigo 1051º/c)	209
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)	211
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	215
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)	217
13.	Carta interpelatória para pagamento de rendas em atraso	219
14.	Declaração de dívida e acordo de pagamentos de rendas em atraso	221
15.	Notificação judicial avulsa – comunicação de resolução do contrato de arrendamento ao arrendatário – artigo 9º/7/a) NRAU	225
VI.	Ação de Despejo e Outros Meios Judiciais	231
1.	Ação declarativa de despejo – artigo 14º NRAU – falta de pagamento de rendas	233
2.	Ação declarativa de despejo – artigo 14º NRAU – utilização do imóvel contrária à lei e/ou aos bons costumes	239
3.	Contestação de ação declarativa de despejo – cessão total a terceiro do gozo do imóvel arrendado	247

4. Incidente de despejo imediato na pendência de ação de despejo por falta de pagamento das rendas vencidas – artigo 14º, nº 5 NRAU	257
5. Execução para entrega de coisa imóvel arrendada – artigo 862º CPC – modelo do requerimento executivo	261
6. Requerimento executivo para pagamento de rendas, encargos e despesas – modelo do requerimento – artigo 14º-A, nº 1 NRAU	265
7. Embargos de executado (título executivo: contrato de arrendamento e comunicação do valor de rendas em atraso) – 14º-A NRAU	269
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	277
VII. Procedimento Especial de Despejo	281
1. Requerimento de despejo com pedido acessório de rendas em atraso, encargos ou despesas	283
2. Oposição ao requerimento de despejo – artigo 15º-F NRAU	291
3. Requerimento de diferimento da desocupação do imóvel arrendado – artigo 15º-N NRAU	301
4. Contestação do pedido de diferimento da desocupação do imóvel arrendado – artigo 15º-O, nº 2 NRAU	307
5. Pedido de autorização judicial para entrada imediata no domicílio – artigo 15º-L NRAU	313
6. Auto de apreensão e entrega de imóvel pelo agente de execução – artigo 15º-J NRAU	315
7. Impugnação do título para desocupação do locado – artigo 15º-P NRAU	317
8. Oposição à impugnação do título para desocupação do locado – artigo 15º-P NRAU	321