

# ARRENDAMENTO URBANO

21 JUNHO 2018  
CENTRO CULTURAL GIL VICENTE  
SARDOAL

Célia Cruz



# ARRENDAMENTO URBANO

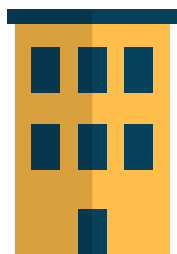


HABITACIONAL

NÃO HABITACIONAL



RELUTÂNCIA POTENCIAIS SENHORIOS



ESCASSEZ NA OFERTA DE IMÓVEIS



ELEVADOS PREÇOS

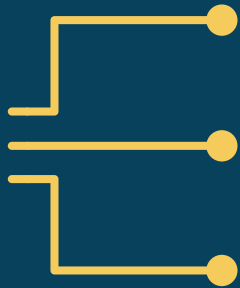
# NOVO REGIME ARRENDAMENTO URBANO



LEI Nº6/2006 DE 27 DE FEVEREIRO



PROMOÇÃO DO  
MERCADO DO  
ARRENDAMENTO



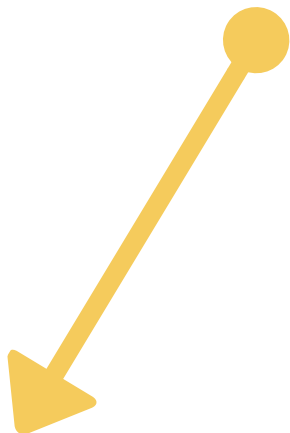
HABITAÇÃO

SERVIÇOS

COMÉRCIO



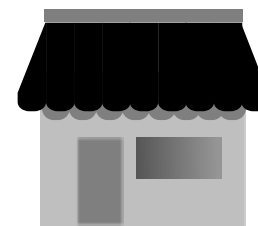
# TIPOS DE CONTRATO



## HABITACIONAL



## OUTROS FINES



# DURAÇÃO

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA HABITAÇÃO



COM PRAZO CERTO - PODERÁ CONVENCIONAR-SE QUE APÓS A 1º RENOVAÇÃO TENHA DURAÇÃO INDETERMINADA



DURAÇÃO INDETERMINADA



- NA AUSÊNCIA DE ESTIPULAÇÃO DAS PARTES CONSIDERA-SE CELEBRADO COM PRAZO CERTO (2 ANOS)

- O PRAZO DEVE CONSTAR DE UMA CLÁUSULA INSERIDA NO CONTRATO

# DURAÇÃO

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO FINS NÃO HABITACIONAIS

 DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO DOS CONTRATOS - LIVREMENTE ESTABELECIDAS PELAS PARTES



- NA AUSÊNCIA DE ESTIPULAÇÃO DAS PARTES CONSIDERA-SE CELEBRADO COM PRAZO CERTO (5 ANOS)

- O ARRENDATÁRIO NÃO O PODERÁ DENUNCIAR COM ANTECEDÊNCIA INFERIOR A 1 ANO



# FORMA



DEVERÁ SER REDUZIDO A ESCRITO



- REGIME APLICÁVEL À TRANSMISSÃO POR MORTE NO ARRENDAMENTO P/HABITAÇÃO



# FORMA



## ELEMENTOS NECESSÁRIOS

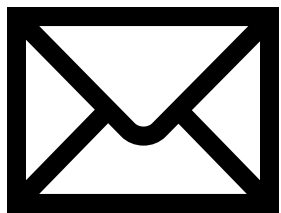
- IDENTIFICAÇÃO COMPLETA
  - SENHORIOS
  - INQUILINOS
  - FIADORES
- ELEMENTOS IDENTIFICATIVOS DO PRÉDIO (CADERNETA PREDIAL/DESCRIÇÃO PREDIAL)
- DEFINIÇÃO DO VALOR DA RENDA €
- CERTIFICADO ENERGÉTICO E AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO PARA O FIM PRETENDIDO (IMÓVEIS POSTERIORES A 1951)
- PARTICIPAÇÃO DO CONTRATO AO SERVIÇO DE FINANÇAS



# COMUNICAÇÕES E FORMALIDADES

→ QUALQUER COMUNICAÇÃO DEVE CONTER O ENDEREÇO COMPLETO DE QUEM O SUBSCREVE

→ COMUNICAÇÃO ESCRITA, ASSINADA PELO DECLARANTE E REMETIDA POR CARTA REGISTRADA COM AVISO DE RECEÇÃO



- RELATIVA À CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO
- RELATIVA A OBRAS
- RELATIVA À ATUALIZAÇÃO DA RENDA

# COMUNICAÇÕES E FORMALIDADES

 COMUNICAÇÃO EM DETERMINADOS CASOS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO POR RESOLUÇÃO

 ARTIGO 1084º, Nº2, CÓDIGO CIVIL - CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

 POR RESOLUÇÃO DO SENHORIO 

ARTIGO 1085º, Nº3 E 4, CÓDIGO CIVIL

 MORA IGUAL OU SUPERIOR A 2 MESES NO PAGAMENTO DA RENDA, ENCARGOS OU DESPESAS QUE CORRAM POR CONTA ARRENDATÁRIO

 OPOSIÇÃO PELO ARRENDATÁRIO À REALIZAÇÃO DA OBRA

# COMUNICAÇÕES E FORMALIDADES

 ARRENDATÁRIO SE CONSTITUIR EM MORA SUPERIOR A 8 DIAS NO PAGAMENTO DA RENDA, POR MAIS DE 4 VEZES SEGUIDA OU INTERPOLADAS, NUM PERÍODO DE 12 MESES



ARTIGO 9º, Nº 7, NOVO REGIME ARRENDAMENTO URBANO



# COMUNICAÇÃO DO SENHORIO TENDENTE À RESOLUÇÃO CONTRATO ARRENDAMENTO



NOTIFICAÇÃO JUDICIAL AVULSA



CONTACTO PESSOAL



CARTA REGISTADA COM AVISO DE  
RECEÇÃO REMETIDA PELO  
SENHÓRIO



- ENCURTAMENTO PRAZO DE  
RESOLUÇÃO CONTRATÁVEL DE 1  
ANO P/ 3 MESES



ARTIGO 1085º, Nº 2, NOVO REGIME  
ARRENDAMENTO URBANO

# RESOLUÇÃO → AÇÃO DE DESPEJO

→ ARTIGO 1084º, Nº1 DO CÓDIGO CIVIL - RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PELO SENHORIO

↓ AÇÃO JUDICIAL DE DESPEJO

 VIOLAÇÃO DAS REGRAS DE HIGIENE, SOSSEGO, BOA VIZINHANÇA OU REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO

 UTILIZAÇÃO DO PRÉDIO CONTRÁRIA ÀS LEIS, BONS COSTUMES OU ORDEM PÚBLICA

 USO DO FIM PARA FIM DIVERSO DAQUELE A QUE SE DESTINA

 NÃO USO DO LOCADO POR MAIS DE 1 ANO - ARTIGO 1072º, Nº2

# RESOLUÇÃO → AÇÃO DE DESPEJO

→ ARTIGO 1084º, Nº1 DO CÓDIGO CIVIL - RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PELO SENHORIO

↓ AÇÃO JUDICIAL DE DESPEJO

⚠ CESSÃO, TOTAL OU PARCIAL, TEMPORÁRIA OU PERMANENTE E ONEROSA OU GRATUITA DO GOZO DO PRÉDIO

ILÍCITA      INEFICAZ  
INVÁLIDA

# RESOLUÇÃO PELO SENHORIO

 OPERA-SE (EM PRINCÍPIO) POR COMUNICAÇÃO AO ARRENDATÁRIO, MAS PODERÁ INTERPOR A AÇÃO JUDICIAL

# OUTRAS CAUSAS AÇÃO J. DESPEJO



- DESTINADA À OBTENÇÃO DE SENTENÇA Q/ CONSTITUA UM TÍTULO EXECUTIVO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL (SE O ARRENDATÁRIO NÃO DESOCUPAR O LOCADO NO PRAZO PREVISTO NA LEI)
- NA PENDÊNCIA DA AÇÃO DE DESPEJO É OBRIGAÇÃO DO INQUILINO O PAGAMENTO DAS RENDAS
- EM CASO DE INCUMPRIMENTO, O SENHORIO PODERÁ REQUERER O DESPEJO IMEDIATO

# **DESOCUPAÇÃO DO LOCADO**

→ ARTIGO 1081º - CESSAÇÃO DO CONTRATO TORNA IMEDIATAMENTE EXIGÍVEL A DESOCUPAÇÃO DO LOCADO E A SUA ENTREGA

→ ARRENDATÁRIO DEVE MOSTRAR O LOCAL A QUEM O PRETENDER ARRENDAR

 17H30 -19H00 (DIAS ÚTEIS)  
15H00 -19H00 (FIM DE SEMANA)



## **AÇÕES JUDICIAIS EXECUTIVAS**



→ PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA REFERENTE AO VALOR DAS RENDAS, ENCARGOS OU DESPESAS



# NO CASO DE O INQUILINO NÃO DESOCUPAR...

AÇÃO EXECUTIVA PARA ENTREGA DE COISA CERTA

TÍTULO EXECUTIVO

SENTENÇA CONDENATÓRIA - ARTIGO 46º, CÓDIGO PROCESSO CIVIL, Nº1 ALÍNEA C)



O INQUILINO PODERÁ OPOR-SE À EXECUÇÃO



CITAÇÃO PARA NO PRAZO DE 20 DIAS FAZER A ENTREGA DO LOCADO OU OPOR-SE À EXECUÇÃO



ARTIGOS 814º, 815º E 816º DO CÓDIGO PROCESSO CIVIL



# PROC. ESPECIAL DESPEJO



- FIM: ARTIGO 15º A 15º-S DO NOVO REGIME ARRENDAMENTO URBANO
- MEIO PROCESSUAL MAIS EXPEDITO PARA EFETIVAR A CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO
- ENTIDADE COMPETENTE: BALCÃO NACIONAL DE ARRENDAMENTO (BNA)
- PROVA DE LIQUIDAÇÃO DO IS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO - REQUISITO ESSENCIAL
- OBRIGATORIEDADE DA CONSTITUIÇÃO DE ADVOGADO PARA A DEDUÇÃO DE OPOSIÇÃO AO REQUERIMENTO DE DESPEJO E ATOS SUBSEQUENTES



# PROC. ESPECIAL DESPEJO



- APESAR DE O PROCEDIMENTO SE REALIZAR NO BNA, PODERÁ SER NECESSÁRIO QUE ESTE TRANSITE PARA O TRIBUNAL
- REQUERIMENTO DE DESPEJO: MODELO PRÓPRIO APRESENTADO NO BNA
- O REQUERIMENTO DEVERÁ SER ENTREGUE VIA ELETRÓNICA COM:
  - A) IDENTIFICAÇÃO PARTES
  - B) IDENTIFICAÇÃO DO ENDEREÇO ELETRÓNICO (ESPECIFICIDADE SE APRESENTADO POR ADVOGADO OU SOLICITADOR)
  - C) INDICAÇÃO DO TRIBUNAL COMPETENTE SE OS AUTOS FOREM À DISTRIBUIÇÃO



## PROC. ESPECIAL DESPEJO



D) INDICAR O DOMICÍLIO PARA AS NOTIFICAÇÕES

E) INDICAR O FUNDAMENTO DO DESPEJO E JUNTAR DOCUMENTOS

F) INDICAR O VALOR DA RENDA

G) FORMULAR O PEDIDO

H) JUNTAR COMPROVATIVOS PAGAMENTO IMPOSTO SELO, TAXA JUSTIÇA OU COMPROVATIVO APOIO JUDICIÁRIO



# EXTINÇÃO PROC. ESPECIAL DESPEJO

- A) DESOCUPAÇÃO DO LOCADO E PAGAMENTO DAS QUANTIAS DEVIDAS
- B) DESISTÊNCIA DO REQUERENTE OU REQUERIDO
- C) MORTE DO REQUERENTE OU REQUERIDO



**OBRIGADA PELA  
ATENÇÃO!**

**Célia Cruz**