

# A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

**IOLANDA CANELAS BASTOS**

ADVOGADA

ASSISTENTE NA FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

The background features several sets of curved lines in the top-left and bottom-right corners. Each set consists of multiple parallel lines, with the innermost being solid and the outer ones being dashed. The lines are light gray and curve towards the center of the page.

# ARRENDAMENTO DE PRÉDIOS URBANOS

## ART. 1069.º FORMA

- *1 - O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.*
- *2 - Na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento **que não seja imputável ao arrendatário**, este pode provar a existência de título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando **a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio** e o **pagamento mensal** da respetiva renda por um período de seis meses.*

ART. 14.º, N.º 2  
DA LEI N.º  
13/2019 DE 12.02

- O disposto no n.º 2 do artigo 1069.º do Código Civil, com as alterações introduzidas pela presente lei, aplica-se igualmente a arrendamentos existentes à data de entrada em vigor da mesma.

ART. 1070.º  
REQUISITOS DA  
CELEBRAÇÃO

- 1 - O arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes, designadamente através de **licença de utilização, quando exigível.**
- 2 - Diploma próprio regula o requisito previsto no número anterior e define os elementos que o contrato de arrendamento urbano deve conter.

# O QUE CONSTA NO CONTRATO?

- FIM DO CONTRATO
- DURAÇÃO
- VALOR DA RENDA
- SITUAÇÃO ACTUAL DO IMÓVEL E OBRAS
- PRAZOS DE DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO
- SUBARRENDAMENTO
- ENTREGA E RESTITUIÇÃO
- ALTERAÇÕES CONTRATUAIS
- INCUMPRIMENTO
- FORO

## Arrendamento Habitacional e Não Habitacional (art. 1067.º)

- *1 - O arrendamento urbano pode ter fim habitacional ou não habitacional.*
- *2 - Quando nada se estipule, o local arrendado pode ser gozado no âmbito das suas aptidões, tal como resultem da licença de utilização.*
- *3 - **Na falta de licença de utilização**, o arrendamento vale como habitacional se o local for habitável ou como não habitacional se o não for, salvo se outro destino lhe tiver vindo a ser dado.*
- **Art. 1070.º (Requisitos da celebração): licença de utilização**
- **Interpretação restritiva do art. 1067.º/3: Quando o prédio não esteja sujeito a licença de utilização**

**Art. 1067.º-A**  
(Não discriminação no  
acesso ao arrendamento)

**(NOVIDADE)**

- *1 - Ninguém pode ser discriminado no acesso ao arrendamento em razão de sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência.*
- *2 - O **anúncio de oferta de imóvel** para arrendamento e outra forma de publicidade ligada à disponibilização de imóveis para arrendamento não pode conter qualquer restrição, especificação ou preferência baseada em categorias discriminatórias violadoras do disposto no número anterior.*



## OBRAS (art. 1074.º)

- 1 - Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário.  
2 - O arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio.  
3 - Excetua-se do disposto no número anterior as situações previstas no artigo 1036.º e no artigo 22.º-A do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.  
4 - (Revogado.)  
5 - Salvo estipulação em contrário, o arrendatário tem direito, no final do contrato, a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.
- EXCLUSÃO DA COMPENSAÇÃO COM A RENDA

# ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

- DURAÇÃO
- Existe a necessidade de uma previsão específica neste tipo contratual sobre a duração, o que, em termos genéricos no arrendamento não se encontra;
- Art. 1094.º
  - 1 - O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se **com prazo certo ou por duração indeterminada**.
  - 2 - No contrato com prazo certo pode convencionar-se que, após a primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada.
  - 3 - **No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período de cinco anos.**
- Art. 1095.º
  - 1 - O prazo deve constar de **cláusula inserida no contrato**.
  - 2 - O prazo referido no número anterior não pode, contudo, **ser inferior a um nem superior a 30 anos**, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respetivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.
  - 3 - O **limite mínimo** previsto no número anterior **não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios**, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.
- REDUZIDO O MÍNIMO DE 5 ANOS PARA 1 ANO: NÃO DEVERIA O LEGISLADOR TER ALTERADO TAMBÉM O ART. 1094.º, N.º 3?

Acórdão do S.T.J.  
de 19.09.2019  
(Relator Alexandre Reis)

- *A previsão do art. 1025.º do CC – tal como a do (actual) art. 1095.º, que regula o denominado “contrato com prazo certo” – refere-se ao prazo por que o contrato de arrendamento é celebrado e não ao da sua duração, na sequência das suas sucessivas renovações. (negrito e sublinhado nossos)*

## ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

- **FORMA DE CELEBRAÇÃO**: não existe uma cláusula que obrigue directamente à forma escrita, excepto no caso de contrato com determinada duração, em que, por remissão para o arrendamento urbano para habitação, devendo tal cláusula constar do contrato, parece existir igualmente a imposição de forma escrita. Neste sentido, aplicaria o art. 1070.º, com as necessárias adaptações.
- **DURAÇÃO**: é livremente estipulada pelas partes, não se prevendo nenhum limite mínimo ou máximo. Na falta de estipulação, aplicam-se as regras relativas ao arrendamento para habitação, com as adaptações necessárias e impostas pela lei (art. 1110.º);
- **OBRAS**: as regras quanto à responsabilidade pela realização de obras de conservação são livremente estabelecidas pelas partes; nada tendo sido convencionado, o senhorio é responsável pelas obras de conservação, e considera-se o arrendatário autorizado a realizar as que são exigidas pela lei e pelo fim do contrato (art. 1111.º).

ARRENDAMENTO  
RURAL  
D.L. N.º 294/2009  
DE 13.10

- ART. 6.º (FORMA)
- *1 - Os arrendamentos rurais **são obrigatoriamente reduzidos a escrito**, constando dos mesmos a identificação completa das partes contratantes, a indicação do número de identificação fiscal e respectiva morada de residência ou sede social, bem como a identificação completa do prédio ou prédios objecto do arrendamento.*
- *2 - A não redução a escrito dos contratos de arrendamento rural celebrados ou renovados na vigência do presente decreto-lei gera a sua **nulidade**.*
- *3 - No prazo de 30 dias, contados a partir da data de celebração do contrato de arrendamento agrícola ou florestal, o senhorio entrega o original do contrato nos serviços de finanças da sua residência ou sede social, que comunicam a entrega à respectiva direcção regional de agricultura e pescas, no caso do arrendamento agrícola ou de campanha ou à respectiva direcção regional de florestas, quando se trate de arrendamento florestal.*
- *4 - O contrato de arrendamento rural não está sujeito a registo e está isento do pagamento de imposto de selo e de qualquer outro imposto ou taxa, com excepção dos emolumentos registais e notariais.*
- *5 - **O disposto nos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, às alterações ao contrato.***

## ELEMENTOS (ART. 7.º)

- 1 - O contrato de arrendamento rural é reduzido a escrito.
- 2 - São elementos obrigatórios do contrato de arrendamento rural:
  - a) A identificação completa das partes;
  - b) A identificação do bem objecto de arrendamento;
  - c) O fim a que se destina;
  - d) O valor estipulado para a renda;
  - e) A indicação da data de celebração.
- 3 - Caso existam **bens móveis** que façam parte integrante do contrato, deve a sua descrição detalhada constar de anexo, designadamente no que respeita ao estado de conservação e funcionalidade.

## CLÁUSULAS NULAS (ART. 8.º)

- São nulas as cláusulas contratuais em que:
  - a) O arrendatário se obrigue ao pagamento de prémio de seguro contra incêndios de edifícios ou instalações e infra-estruturas não compreendidas no contrato, bem como de impostos, contribuições ou taxas incidentes sobre os imóveis objecto do contrato e **que sejam devidos pelo senhorio**;
  - b) Qualquer dos contraentes **renuncie ao direito de pedir denúncia ou resolução do contrato e às indemnizações** que sejam devidas nos casos de violação de obrigações legais ou contratuais;
  - c) **O arrendatário renuncie ao direito de renovação do contrato ou se obrigue antecipadamente à sua denúncia**;
  - d) **O arrendatário se obrigue, por qualquer título, a serviços que não revertam em benefício directo do prédio ou se sujeite a encargos extraordinários.**

# PRAZO (ART. 9.º)

- 1 - Os contratos relativos a arrendamentos agrícolas são celebrados por um **prazo mínimo de sete anos**.
- 2 - Quando, nos contratos referidos no número anterior, não tenha sido fixado prazo ou o prazo fixado seja inferior a sete anos, considera-se que os mesmos são celebrados de acordo com o disposto no número anterior.
- 3 - Os arrendamentos agrícolas são renováveis automaticamente por sucessivos períodos de, pelo menos, sete anos, enquanto o mesmo não seja denunciado nos termos do presente decreto-lei.
- 4 - **Os arrendamentos florestais não podem ser celebrados por prazo inferior a 7 nem superior a 70 anos**, considerando-se modificados para estes limites os prazos divergentes que hajam sido fixados.
- 5 - **Os arrendamentos de campanha não podem celebrar-se por prazos superiores a seis anos**, considerando-se reduzido a este limite o prazo superior que haja sido fixado, e presumem-se de um ano caso não tenha sido estabelecido prazo.
- 6 - Salvo cláusula contratual ou o acordo expresso dos contraentes, os contratos de arrendamento florestal e de campanha não se renovam automaticamente no termo do prazo do contrato.
- 7 - Pode ser convencionada, por iniciativa do arrendatário e reduzida a escrito, a alteração da data da cessação do contrato, nas seguintes circunstâncias:
  - a) Quando o arrendatário realizar, com autorização do senhorio, investimentos de desenvolvimento, melhoria ou reconversão cultural ou obras de beneficiação no prédio;
  - b) Quando no decurso de um contrato de arrendamento agrícola ou florestal, ocorram circunstâncias imprevistas e anormais, alheias a qualquer das partes, que causem a perda de mais de um terço das plantações das culturas permanentes ou da plantação florestal exploradas e ponham seriamente em causa o retorno económico dessa exploração.



Obrigada

▪ **Contactos:**

- Email: [icbastos@icb-advogados.pt](mailto:icbastos@icb-advogados.pt)
- Telefone: 263099234/918924452