



crisboa

e-PUBLICAÇÃO

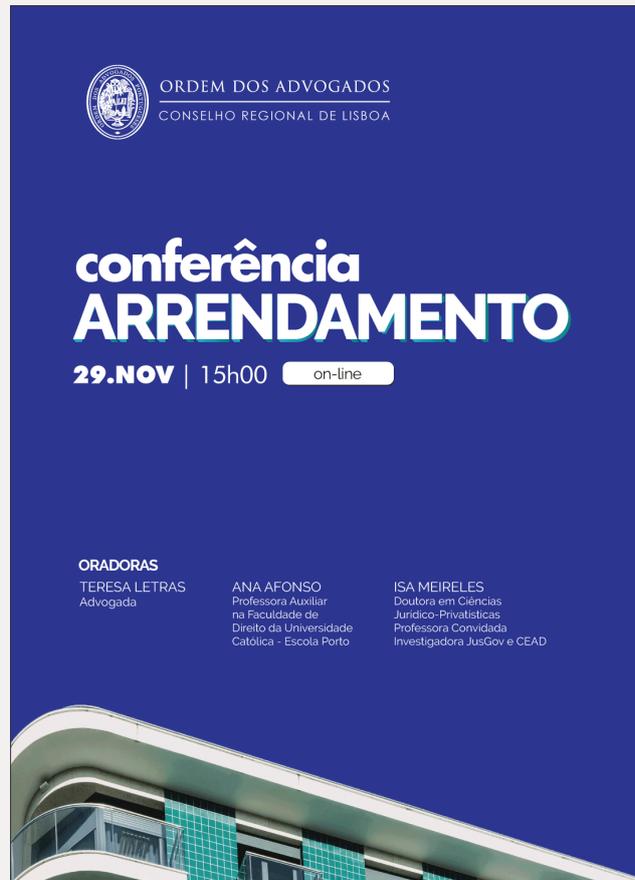
ARRENDAMENTO

ORADORAS

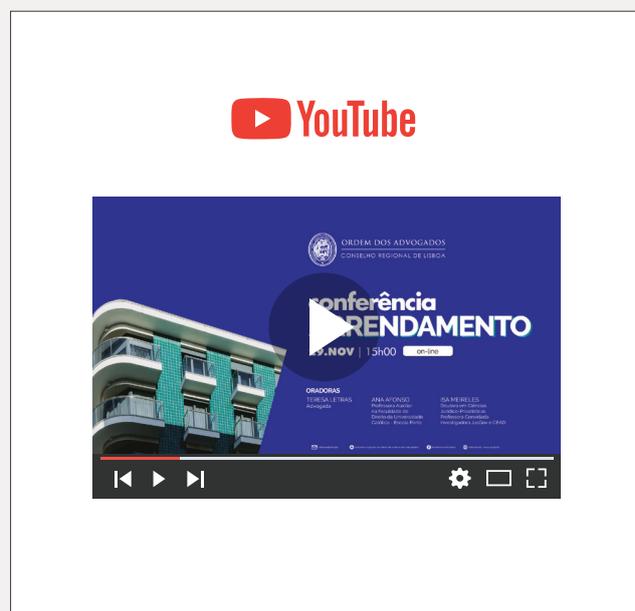
TERESA LETRAS
Advogada

ANA AFONSO
Professora Auxiliar
na Faculdade de
Direito da Universidade
Católica - Escola Porto

conferência ARRENDAMENTO



VEJA NO
YOUTUBE





DIPLOMAS*

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

Artigo 498.º (Prescrição)

Artigo 804.º (Princípios gerais)

Artigo 805.º (Momento da constituição em mora)

Artigo 1032.º (Vício da coisa locada) e segs.

Artigo 1033.º, als. a) e b) (Casos de irresponsabilidade do locador)

Artigo 1034.º (Ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito)

Artigo 1038.º, al. i) (Enumeração)

Artigo 1040.º (Redução da renda ou aluguer)

Artigo 1042.º (Cessação da mora)

Artigo 1043.º, n.º 1 (Dever de manutenção e restituição da coisa)

Artigo 1045.º, n.os 1 e 2 (Indemnização pelo atraso na restituição da coisa)

Artigo 1050.º (Resolução do contrato pelo locatário)

Artigo 1053.º (Despejo do prédio)

Artigo 1079.º (Formas de cessação)

Artigo 1083.º (Fundamento da resolução)

Artigo 1084.º (Modo de operar)

Artigo 1087.º (Desocupação)

Artigo 1103.º, n.º 4 (Denúncia justificada)

* A presente compilação resulta de uma seleção concebida pelo CRL, a qual não pretende ser exaustiva e não prescinde a consulta destes e de outros textos legais publicados em Diário da República, disponíveis em <https://dre.pt/>.

DECRETO-LEI N.º 68/2004

Diário da República n.º 72/2004, Série I-A de 2004-03-25, páginas 1799 – 1804

Estabelece os requisitos a que obedecem a publicidade e a informação disponibilizadas aos consumidores no âmbito da aquisição de imóveis para habitação

Artigo 4.º (Ficha técnica da habitação)

LEI N.º 6/2006

Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

Artigo 9.º (Forma da comunicação)

Artigo 10.º (Vicissitudes)

Artigo 11.º (Pluralidade de senhorios ou de arrendatários)

Artigo 12.º (Casa de morada de família)

Artigo 13.º-A (Proibição de assédio)

Artigo 13.º-B (Intimação para tomar providências)

Artigo 14.º (Acção de despejo)

Artigo 14.º-A (Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas)

DECRETO-LEI N.º 84/2021

Diário da República n.º 202/2021, Série I de 2021-10-18, páginas 4 – 29

Regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, transpondo as Diretivas (UE) 2019/771 e (UE) 2019/770

Artigo 1.º, n.º 2, al. a) (Objeto)

Artigo 2.º (Definições)

Artigo 3.º, n.º 1, al. b) (Âmbito de aplicação)

Artigo 22.º (Conformidade dos bens imóveis) e segs. – Secção III do Capítulo II



Artigo 23.º (Responsabilidade do profissional)

Artigo 24.º (Direitos do consumidor)

Artigo 49.º (Uso misto dos bens, conteúdos ou serviços digitais)

Artigo 52.º, n.º 4 (Salvaguarda de regimes)

O fim do contrato de arrendamento urbano e a indemnização pelo atraso na entrega do locado

29 de Novembro de 2022

Teresa Letras
Advogada

CONSULTE O

PDF

ARRENDAMENTO



ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

O regime do arrendamento de bens de consumo
– que relevância na proteção do arrendatário?

Ana Isabel Afonso – Professora Auxiliar da Faculdade de Direito
da UCP – Porto

(aafonso@ucp.pt)

Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18.10

(regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais)

- Art. 3.º, n.º 1, b): o regime é aplicável à **locação de bens**, com as necessárias adaptações
- O regime inclui as **coisas imóveis** (cfr. art. 1.º, n.º 2, a) e arts. 22.º e ss., secção III do capítulo II)

Art. 2.º - Entende-se por: (...) «bens imóveis», os «**prédios urbanos para fins habitacionais**, entendendo-se como tal qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam e logradouro, sendo parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência»

Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18.10

- Haverá **arrendamento de bens de consumo** para efeito de aplicação deste regime quando o contrato seja celebrado entre um **profissional** – «pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, que atue, inclusivamente através de qualquer outra pessoa em seu nome ou por sua conta, para fins relacionados com a sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional» (al. o) do art. 2.º) – e um **consumidor** – pessoa singular que atue com fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional (al. g) do art. 2.º) – e tenha por objeto um **prédio urbano para fim habitacional**
- **Uso misto**, «desde que a finalidade comercial não seja predominante no contexto global do contrato» (art. 49.º)

Regime geral do arrendamento *versus* regime especial de consumo

Código Civil

- Arts. 1032.º ss.
- Distingue vícios «de facto» e vícios «de direito»; dentro dos primeiros distinguem-se defeitos e falta de qualidade da coisa ou aptidão para o uso (arts. 1032.º e 1034.º)
- Relevância do conhecimento no momento da celebração ou no momento em que recebe a coisa (art. 1033.º, a) e b))

DL n.º 84/2021

- Arts. 22.º e ss.
- Um conceito único «não conformidade»: comparar a prestação convencionada com a prestação efetuada; características da «ficha técnica da habitação» art. 4.º DL n.º 68/2004, 25.03 (aplicável após 30.03.2004)
- Relevância do conhecimento do consumidor aquando da celebração do contrato (art. 22.º, n.º 4)

Regime geral do arrendamento *versus* regime especial de consumo

Código Civil

- O locador responde se o defeito existir no momento da entrega, salvo se provar que o desconhecia sem culpa; após a entrega, o locador só responde se o defeito surgir por culpa sua (art. 1032.º)

DL n.º 84/2021

- O profissional responde por qualquer falta de conformidade que exista no tempo da entrega e que se manifeste no prazo de dez anos (elementos construtivos estruturais) ou cinco anos (restantes faltas de conformidade); a falta de conformidade que se manifeste durante estes prazos presume-se existir aquando da entrega do bem imóvel (art. 23.º)

Regime geral do arrendamento *versus* regime especial de consumo

Código Civil

- «considera-se o contrato não cumprido»
- Consequências de não cumprimento que não estão especialmente previstas
- Redução da renda, art. 1040.º
- Resolução do contrato, art. 1050.º

DL n.º 84/2021

- Reparação; substituição; redução do preço; resolução (art. 24.º)
- A reparação ou substituição deve ser feita em prazo razoável e sem grave inconveniente para o consumidor
- O consumidor pode exercer qualquer dos direitos referidos salvo se se mostrar impossível ou constituir abuso de direito
- O consumidor também pode recusar a prestação; invocar a exceção de não cumprimento; exigir uma indemnização em consequência da desconformidade (art. 52.º, n.º 4)



QUESTÕES

<https://crlisboa.org/wp/video/video-arrendamento/>

QUESTÃO 1

“Quando um inquilino sofre racismo e xenofobia de seu senhorio, sendo que este senhorio o obriga a rescindir o arrendamento, o que pode ser feito? Qual procedimento pode ser feito diante do judiciário?”

RESPOSTA:

A proibição e punição do assédio no arrendamento, introduzidas pela Lei n.º 12/2019, de 12.02, encontram a respectiva disciplina vertida sob os artigos 13.º-A e 13.º-B do NRAU, sem prejuízo da instauração/apresentação das acções cíveis, queixas/denúncias crime ou contraordenacionais a que possa haver lugar para apuramento da responsabilidade decorrente dos atos em que se consubstancie o comportamento.

QUESTÃO 2

«Num contrato de arrendamento não habitacional, com domicílio convencionado e em que se verifica rendas vencidas e não pagas pelo período igual ou superior a 3 meses, o senhorio pretende resolver o contrato com fundamento na mora no pagamento.

Neste caso, foi remetida ao arrendatário carta registada, com aviso de recepção, assinada pelo senhorio (e advogada), através da qual se comunica o montante em dívida e a resolução do contrato (art. 9.º, n.º 7 al. c) NRAU).

Esta carta foi devolvida, com a menção “não reclamada”.

Neste caso concreto, aplicam-se os n.os 3 e 4 do art. 10.º NRAU?

- Ou seja, no prazo de 30 a 60 dias terá que ser enviada nova carta registada, com aviso de recepção?

- E se esta 2.ª carta for devolvida, considera-se notificado ao 10.º dia após ao seu envio?

- Quando é que se considera cessado o contrato?

- A partir do 10.º dia após o envio da 2.ª carta contam-se 30 dias para o arrendatário entregar o locado (art. 1087.º CC)?

- O art. 14.º -A estende-se à indemnização pelo atraso na entrega do locado (art. 1045.º, n.os 1 e 2 CC), ou só se aplica quando nas comunicações enviadas ao arrendatário tiver sido feita referência a essa indemnização?»

RESPOSTA:

Existindo convenção de domicílio a comunicação resolutive do senhorio é realizada através de escrito assinado e remetido pelo senhorio, por carta registada com aviso de recepção. – artigo 9.º, n.º 1 *ex vi* n.º 7, alínea c) do mesmo artigo.

A devolução da carta através da qual se realiza a comunicação resolutive, com a menção de não reclamada, obriga ao envio de nova carta registada com aviso de recepção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data de envio da primeira carta, produzindo-se os efeitos da resolução no 10.º dia posterior ao envio desta última. – artigo 10.º, n.º 3, n.º 2, alínea c) e n.º 4 do NRAU.

Importa, contudo, ter presente que a resolução fundada no n.º 3 do artigo 1.083.º do C.C. assume natureza condicional, pois que, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 1.084.º, fica sem efeito se o arrendatário, lançando mão do mecanismo contido no n.º 1 do artigo 1.042.º do C.C., puser fim à mora no prazo de um mês.

A obrigação de desocupação e restituição do locado, caso não seja posto fim à mora nos termos precedentemente indicados, verifica-se, nos termos do preceituado no artigo 1.087.º do C.C., no prazo de um mês contado do décimo dia posterior ao envio da segunda carta, isto é, do momento em que se consideram produzidos os efeitos da resolução.

Relativamente à composição do título executivo para pagamento de quantia certa que serve de base à execução instaurada ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º do NRAU, mais concretamente quanto ao concreto conteúdo da comunicação ao arrendatário exigível para a hipótese de nela se cobrar o valor correspondente à indemnização devida pelo



atraso na entrega do locado (artigo 1.045.º do C.C.), a jurisprudência não tem sido unânime, podendo, porém, afirmar-se que a corrente maioritária vai no sentido de que existe título executivo para cobrança de tal indemnização quando o destinatário tiver sido advertido de que incorria no dever de indemnizar no caso de não cumprir a obrigação de restituir o prédio arrendado e lhe foram indicados todos os dados para o cálculo do *quantum* indemnizatório.

QUESTÃO 3

“Gostaria de saber o que defende a Exma. e I. Colega, Dra. Teresa Letras, quanto à resolução do contrato de arrendamento efetuada por NJA.

Quando o contrato de arrendamento se destina a comércio, mas o arrendatário é pessoa singular (empresário em nome individual) a NJA deverá ser dirigida para a sua residência pessoal (atentas as regras do CPC quanto ao tribunal territorialmente competente) ou para o locado (atentas as regras do art.º 9.º do NRAU)?”

RESPOSTA:

A disciplina comunicacional aplicável às relações arrendatícias encontra-se prevista nos artigos 9.º a 12.º do NRAU. A comunicação pelo senhorio destinada à resolução do contrato, prevista no n.º 7 do artigo 9.º do NRAU, pode ser feita, entre o mais, através de notificação judicial avulsa que – ressalvada a hipótese de indicação em contrário, por escrito, pelo arrendatário – deve ser remetida para o local arrendado – n.º 2 do mencionado artigo 9.º do NRAU.

FICHA TÉCNICA

Título

Arrendamento

Edição

Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados

Rua dos Anjos, 79

1050-035 Lisboa

T. 21 312 98 50 E. crlisboa@crl.oa.pt

www.oa.pt/lisboa

Coordenação

João Massano

Centro de Publicações

Ana Dias

Marlene Teixeira de Carvalho

Colaboradores

Isabel Carmo

Susana Rebelo

Sofia Galvão