

Índice

Introdução					
As mudanças legislativas	10	Resolução de litígios	49	Novos contratos	75
A quem interessa arrendar?	11	Julgados de paz	49	Arrendamentos antigos	76
Uma questão de tempo...	12	Apoio de associações	52		
... e de dinheiro	12	Balcão Nacional do Arrendamento	52	CAPÍTULO 4	
A estabilidade da residência	15	Tribunais	53	Transmissão do arrendamento	
O aspeto familiar	16	Injunção no arrendamento	53		
				Transmissão da posição de senhorio	90
CAPÍTULO 1		CAPÍTULO 2		Transmissão da posição de inquilino	93
Conceitos gerais		Obras		Transmissão em vida	93
e tipos de contrato				Morte do inquilino	95
		Obras por iniciativa das partes	59	Subarrendamento	100
Características dos contratos	18	Iniciativa do inquilino	60	Hospedagem	101
Fim a que se destina o arrendamento	18	Iniciativa do senhorio	62		
Tipos de contratos	22	Contratos anteriores		CAPÍTULO 5	
Forma do contrato	23	a 15 de novembro de 1990	65	Cessaçã do contrato	
Quem pode arrendar?	25	É para demolir?	65		
		65 anos ou incapacidade	65	Oposição à renovação	
		Suspensão do contrato durante as obras	66	automática	104
Contratos semelhantes		Obras coercivas	66	Caducidade do contrato	105
ao arrendamento	27	Posse administrativa	67	Final do prazo	106
Comodato	27	Despejo administrativo	68	Verificação de uma condição	106
Usufruto	29	Pagamento das obras	69	Fim dos poderes que permitiam	
Uso e habitação	31			arrendar	106
Direito real de habitação duradoura (DHD)	32	CAPÍTULO 3		Desaparecimento do imóvel	107
		Rendas		Morte do inquilino	108
Direitos e deveres das partes	36			Expropriação por utilidade pública	109
Obrigações do senhorio	36	Aspetos gerais	72	Fim dos serviços na origem	
Obrigações do inquilino	39	Quando deve ser paga?	72	o arrendamento	109
Benfeitorias	45	Modo de pagamento	73	Acordo entre as partes	110
Comunicações entre as partes	46	Caução	73	Interessante para o inquilino?	110
Moradas para envio de correspondência	47	Redução	74	Oral ou escrito?	111
Comunicar cessação por incumprimento	47	Outros encargos e despesas	74		
Casa de morada de família	48	Atualização das rendas	75	Resolução do contrato	111
Diversos senhorios	48			Iniciativa do senhorio	112
				Como se processa a resolução	117
				Iniciativa do inquilino	119
				Denúncia do contrato	120
				Contratos com prazo certo	120
				Contratos de duração indeterminada	121
				Despejo e entrega do imóvel	124
				Ação de despejo	124
				Procedimento especial de despejo	128
				CAPÍTULO 6	
				Subsídios e programas	
				de apoio	
				Subsídios para o inquilino	140
				Subsídio de renda	140
				Programas de apoio	144
				Porta 65 Jovem	144
				Programa Arrendamento Acessível	147
				Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível	151
				CAPÍTULO 7	
				Arrendamento	
				e impostos	
				Comunicar o contrato às Finanças	154
				Impostos pagos pelo senhorio	156
				Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)	156
				Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	161

Imposto Adicional ao IMI (AIMI)	169	Minutas	175
Imposto do Selo	171		
Impostos pagos pelo inquilino	171	Legislação em vigor	205
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)	172		
Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT)	173	Índice remissivo	209

Se o morador falecer, os seus herdeiros ou o cabeça-de-casal têm 3 meses, a contar do óbito, para notificar o proprietário e informá-lo se a habitação ficou desocupada ou se irá ainda permanecer algum outro membro do agregado familiar. No entanto, terão de entregar a habitação no prazo de 6 meses a contar do óbito. Durante este período devem indemnizar o proprietário pela utilização a título precário, o que corresponde ao valor diário proporcional ao montante da última prestação mensal.

Se o óbito não for comunicado ou a habitação não for entregue dentro do prazo, o proprietário tem direito a uma indemnização a contar do óbito até à sua entrega efetiva acrescida de 20%.

Direitos e deveres das partes

Como em qualquer contrato, no arrendamento há direitos e obrigações a respeitar por cada uma das partes. Ao arrendar uma casa, o senhorio perde a plenitude do direito de propriedade. Por exemplo, deixa de poder entrar na habitação quando desejar ou, em certos casos, está impedido de a vender a quem entender, já que, respeitando determinados requisitos, o inquilino pode exercer o *direito de preferência* (veja a caixa da página seguinte).

O inquilino também está sujeito a limitações na utilização da casa. Por exemplo, não lhe é possível cedê-la a terceiros nem fazer as obras que lhe aprouver. A seguir, analisamos as fronteiras que uns e outros devem respeitar.

Obrigações do senhorio

O senhorio tem duas obrigações básicas: entregar o imóvel ao inquilino e fazer o necessário para que este possa habitá-lo enquanto durar o contrato.

Assegurar o cumprimento do contrato

A primeira destas obrigações é simples, concretizando-se com a entrega da chave. A partir da data indicada no contrato, a utilização do espaço é

exclusiva do inquilino. O senhorio cede-lhe o uso daquele imóvel em troca do valor acordado. Já a segunda obrigação é mais lata e requer algumas explicações. Por um lado, implica que o senhorio faça o que estiver ao seu alcance para que a utilização seja efetiva, garantindo, por exemplo, o acesso ao imóvel, ainda que isso implique agir contra terceiros. Por outro, a obrigação é duradoura. O senhorio tem de manter o imóvel nas condições adequadas ao fim a que se destina. E isso passa, muitas vezes, por efetuar obras (veja o capítulo sobre *Obras*, a partir da página 58).

DIREITO DE PREFERÊNCIA DO INQUILINO

Ao exercer o direito de preferência, determinada pessoa terá prioridade sobre qualquer outra na concretização de um negócio, desde que aceite as condições impostas. Entre os direitos do inquilino, destaca-se o de preferência na compra da casa arrendada e na celebração de novo contrato de arrendamento. Mas só se estiverem reunidas algumas condições.

Compra ou celebração de novo contrato

O inquilino tem direito de preferência na compra caso o proprietário decida vender o imóvel arrendado há mais de 2 anos ou utilizá-lo para satisfazer uma obrigação, como, por exemplo, dá-lo em pagamento de uma dívida (*dação em cumprimento*). Quando o contrato de arrendamento caduca, por terem terminado o direito ou os poderes legais de administração com base nos quais foi celebrado (por exemplo, o direito de usufruto ou os poderes conferidos ao cabeça-de-casal numa herança), o inquilino tem preferência na celebração de novo contrato. Neste caso, o direito só será válido se o senhorio quiser arrendar o imóvel e o fizer no prazo de 6 meses após a caducidade do contrato de arrendamento.

Formalidades a respeitar na venda

Muitas vezes, quando o senhorio pretende vender o imóvel, opta por propor o negócio diretamente ao inquilino. Mas, mesmo que isso não aconteça, terá sempre de lhe dar prioridade no negócio. Para cumprir todas as formalidades a que está obrigado, o senhorio deverá comunicar a sua intenção ao inquilino por carta registada e com aviso de receção. Não basta dizer que vai vender a casa: a carta terá de indicar todas as informações sobre o negócio, da identificação do prédio e dos potenciais compradores ao preço e às condições de pagamento.

O inquilino tem 30 dias para responder, a contar da data em que recebeu a carta. Estando interessado na compra e aceitando as cláusulas que lhe foram comunicadas, poderá exercer o seu direito de preferência. Se o senhorio não respeitar esse direito, o inquilino tem 6 meses, desde a data em que recebeu a carta, para pôr uma ação em tribunal que o obrigue a fazê-lo. Até 15 dias depois de ter proposto a ação, deverá ainda depositar o valor da venda do imóvel à ordem do tribunal.

Defeitos e outros problemas

Se o imóvel apresentar problemas ou o senhorio não assegurar as condições necessárias à concretização do fim a que se destina, considera-se que houve incumprimento do contrato e, sendo o caso, sem que o senhorio resolva a situação, o inquilino poderá levar o assunto a tribunal. Mas será ainda necessário preencher alguns requisitos. Nomeadamente:

- o defeito datar, pelo menos, do momento da entrega da chave e o senhorio não provar que não sabia da sua existência e que não tem culpa no desconhecimento;
- o problema surgir depois, mas por culpa do senhorio.

Isto significa que, se a casa apresentar defeitos de tal ordem que comprometam a sua normal utilização (canalizações que não funcionem, problemas elétricos, infiltrações de água quando chove, etc.) e o senhorio não conseguir demonstrar que os desconhecia, o contrato ficará sem efeito e deverão ser devolvidas ao inquilino todas as quantias entretanto pagas. O mesmo é válido se o problema surgir mais tarde, devido a incúria do senhorio (por exemplo, por não ter procedido às reparações que sabia serem necessárias). Se o senhorio provar que desconhecia o problema, não há incumprimento contratual, mas tem de o resolver.

No entanto, o senhorio já não poderá ser responsabilizado se:

- o inquilino tivesse conhecimento do defeito quando da celebração do contrato ou da entrega do imóvel. Nestes casos, entende-se que, apesar dos problemas, o inquilino quis arrendar o espaço. Como tal, não poderá vir invocar depois o incumprimento do contrato;
- o defeito fosse facilmente reconhecível e já existisse quando o contrato foi celebrado. Ou seja, quando o estrago é de tal ordem que qualquer pessoa sem conhecimentos técnicos consegue identificá-lo, assume-se que o inquilino o aceita. Só não será assim se o senhorio tiver tentado ocultá-lo (por exemplo, se uma rutura no teto tiver sido camuflada para esconder infiltrações numa divisão);
- o defeito for da responsabilidade do inquilino (por exemplo, se, ao realizar uma determinada obra, tiver danificado algum elemento estrutural do imóvel);
- o arrendatário, ao contrário do que lhe competia, não tiver avisado o senhorio do defeito (veja, na página seguinte, o título *Obrigações do inquilino*). De facto, aquele tem o dever de informar o senhorio de qualquer problema que comprometa a utilização do local. Se não o fizer, e daí resultar um problema que afete o seu uso, não poderá alegar que o contrato não foi cumprido.

O incumprimento do contrato pode ainda ser invocado se o senhorio:

- não conseguir proporcionar a utilização do imóvel (por exemplo, por estar arrendado a outra pessoa);
- não tiver o direito de propriedade sobre o imóvel ou estiver impedido de o arrendar (por exemplo, pelo tribunal);
- não tiver plenos direitos sobre o imóvel ou deixar de os ter por sua culpa. Será o caso, entre outras possibilidades, se a casa pertencer a mais pessoas e estas não concordarem com o arrendamento.

Mas atenção: tais circunstâncias só poderão ser invocadas se provocarem a privação, definitiva ou temporária, do gozo do imóvel por parte do inquilino (ou a diminuição do mesmo).

Erro, dolo ou outros atos do senhorio

O inquilino pode ainda pedir a anulação do contrato por *erro* ou *dolo*, nos termos gerais da lei. Isto significa que tem outras possibilidades de fazer cessar o contrato, caso tenha sido, intencionalmente ou não, ludibriado pelo senhorio (por exemplo, quanto às características do imóvel).

O senhorio nada poderá fazer que impeça o gozo do imóvel pelo inquilino ou reduza os benefícios prometidos. Excetuam-se os casos contemplados pela lei, os que forem referidos no contrato ou, ainda, os permitidos pelo próprio inquilino. Caso contrário, o inquilino poderá recorrer aos meios disponíveis para manter a casa, nomeadamente aos tribunais. Poderá, inclusive, chamar a polícia.

Obrigações do inquilino

Os direitos do inquilino resultam, implicitamente, dos deveres do senhorio. No entanto, vêm acompanhados por um conjunto de obrigações em relação àquele e ao imóvel. Se não as cumprir, poderá ser obrigado a deixar a casa. Vejamos quais são.

Pagar a renda

O pagamento atempado da renda permite utilizar o imóvel. Deverá ser feito no local acordado e pelo modo que as partes tiverem acertado no contrato

(veja os títulos *Aspetos gerais*, a partir da página 72, e *Falta de pagamento da renda*, na página 112).

Permitir a entrada do senhorio

O senhorio perde parte dos direitos sobre a casa que arrenda. Entre outros, não pode entrar nela quando e como entender. Mas continua a ser o proprietário. E, quando mais não seja para verificar o grau de conservação do imóvel, tem o direito de o examinar. Assim, desde que tenha o acordo prévio do inquilino quanto ao momento certo, pode exigir a entrada na casa. Isso não significa que possa fazê-lo de forma intrusiva na vida privada daquele. Terá de limitar o exame aos aspetos que se relacionem com o imóvel e não poderá exagerar nas visitas, sob pena de abusar de tal direito.

Utilizar o imóvel apenas para o fim a que se destina

O contrato tem de identificar a utilização que vai ser dada à casa (por exemplo, habitação, exercício de uma profissão liberal ou comércio). O inquilino deve obediência a essa regra. Não poderá, por exemplo, arrendar o imóvel para habitação e, depois, instalar nele um consultório médico.

Fazer uma utilização prudente

A prudência relaciona-se com questões de segurança. Ou seja, se o inquilino colocar em risco a integridade do prédio, poderá muito bem ver o contrato terminar. Armazenar botijas de gás em locais impróprios, guardar substâncias explosivas e ignorar sinais de decadência em estruturas sensíveis são exemplos disso.

Permitir reparações urgentes e obras

As reparações urgentes não se compadecem com a comodidade. Se as canalizações do gás ou da água apresentarem uma rutura e a respetiva reparação obrigar a que se entre no imóvel, o inquilino não poderá dizer que o momento não é o mais adequado para a sua vida pessoal. Quando são as autoridades que pretendem fazer uma obra (por exemplo, a câmara municipal), seja ou não urgente, não poderá impedi-la nem adiá-la.

Manter para si o uso do imóvel

Trata-se de não permitir a terceiros o uso total ou parcial do imóvel, cedendo a sua posição, gratuitamente ou mediante retribuição, subarrendando-o ou emprestando-o, exceto nos casos permitidos por lei ou autorizados pelo senhorio. O arrendamento é feito a uma determinada pessoa ou pessoas. E, como vemos pela lista de obrigações do inquilino, o senhorio tem todo o interesse em saber quem deve contactar para assuntos relacionados com o imóvel. No entanto, existem algumas exceções à regra de não permitir que terceiros usem a casa. É o caso do agregado familiar do inquilino ou das pessoas que estão autorizadas a residir no imóvel (veja a caixa *Limitações ao uso da casa arrendada*, na página 45) e nas condições que referimos para o subarrendamento, no capítulo *Transmissão do arrendamento* (veja a página 100).

Comunicações ao senhorio

Neste âmbito, o inquilino está obrigado a:

- *comunicar ao senhorio, no prazo de 15 dias, uma eventual cedência do local, nos casos em que for permitida ou autorizada* (veja quais são no título *Transmissão da posição de inquilino*, a partir da página 93). Esta regra resulta parcialmente do que escrevemos no parágrafo anterior e aplica-se depois da entrega da chave. Mesmo que a lei permita a cedência do local, o inquilino tem de informar o senhorio. Mas, quando a cedência depende de autorização prévia deste, terá de haver uma solicitação anterior nesse sentido;
- *avisar imediatamente o senhorio sempre que tenha conhecimento de defeitos ou de perigos que ameacem o imóvel*, desde que o facto seja ignorado por aquele. É uma obrigação associada à segurança do edifício e às responsabilidades do senhorio de manter o prédio em condições de utilização. Como vimos, se o inquilino não o avisar e ocorrer algum problema, não poderá depois invocar o incumprimento do contrato devido à diminuição dos benefícios prometidos. Naturalmente, se o defeito for de tal ordem que se torne impossível ao senhorio desconhecê-lo, a comunicação será dispensável;
- *avisar imediatamente o senhorio, sempre que tenha conhecimento de que terceiros reclamam direitos em relação ao prédio*, desde que aquele não o saiba. Se, por exemplo, alguém invocar que é proprietário, usufrutuário ou que pretende penhorar o imóvel, o inquilino deverá pôr o senhorio a par.

E SE O SENHORIO FALECER?

Por morte do senhorio, enquanto a herança não é dividida, o inquilino pode ser confrontado com uma série de novos senhorios, herdeiros do primeiro. Assim, até que seja definido quem será o novo senhorio, o inquilino deverá perguntar quem exerce o cargo de *cabeça-de-casal*, isto é, a pessoa que gere a herança, ou quem foi designado representante para aquele imóvel (veja mais informação sobre o cabeça-de-casal na caixa da página 26). A eventual correspondência deve ser trocada com essa pessoa. Por exemplo, tendo de ser movida uma ação de despejo contra um inquilino de uma casa que esteja incluída na herança, é ao cabeça-de-casal que cabe agir. Inversamente, se o inquilino pretender exigir do senhorio o cumprimento de alguma obrigação, também será ao cabeça-de-casal que deverá dirigir-se.

Restituir a casa no fim do contrato

Salvo acordo em contrário, o inquilino é obrigado a manter e restituir o espaço no estado em que o tiver recebido, com as ressalvas para as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, de acordo com os fins do contrato. No caso do arrendamento urbano, são aceites pequenas degradações necessárias para assegurar o conforto do inquilino (por exemplo, pregar pregos na parede e pendurar quadros ou prateleiras). Contudo, a menos que tenha sido estipulado algo em contrário, estas deteriorações deverão ser reparadas antes da entrega da habitação.

Se, por qualquer motivo, o imóvel não for devolvido logo que terminar o contrato, o inquilino deverá continuar a pagar a renda, a título de indemnização. Na eventualidade de o inquilino não restituir a casa (apesar de instado a tal pelo senhorio) e de, mesmo assim, não pagar as rendas, considera-se que *entra em mora*. Isto é, fica em falta e, como tal, está sujeito a ter de pagar uma indemnização. Depois, é provável que seja necessário recorrer ao Balcão Nacional do Arrendamento ou aos tribunais para a desocupação.

Outros deveres

Os inquilinos estão ainda sujeitos a outro tipo de deveres. De facto, os seus direitos terminam quando entram em conflito com os dos vizinhos. Desde logo, existem direitos pessoais. A lei protege os cidadãos contra qualquer ofensa ilícita ou ameaça física ou moral. E não se limita ao respeito pela dignidade do indivíduo, penalizando, por exemplo, as agressões à intimidade da vida privada e à imagem. Vai mais longe,

ao consagrar a proteção da tranquilidade, da segurança e do bem-estar. Estes deveres incluem a proibição de emissão de fumo, fuligem, vapores, cheiros, calor ou ruídos, bem como a produção de trepidações ou outros semelhantes, se daí decorrerem prejuízos evidentes para os vizinhos. Tais princípios são válidos tanto para o interior como para o exterior do edifício. No mesmo sentido vão outras disposições aplicáveis aos proprietários e, por extensão, aos inquilinos. É o caso da proibição de manterem obras, instalações ou depósitos de substâncias perigosas ou corrosivas com efeitos nocivos.

Por último, o inquilino tem o dever de utilizar o local arrendado, não podendo ausentar-se por mais de 1 ano. Mas há exceções:

- casos de força maior ou doença;
- cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou da pessoa com quem viva em união de facto. Mesmo assim, a ausência não pode prolongar-se por mais de 2 anos;
- se o local estiver a ser utilizado, há mais de 1 ano, por alguém que tenha esse direito. Será o caso de membros do agregado familiar ou de qualquer pessoa previamente autorizada pelo senhorio (veja a caixa *Limitações ao uso da casa arrendada*, na página seguinte);
- se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com um grau de incapacidade igual ou superior a 60%, mesmo que sejam familiares do inquilino.

EVITAR CONFLITOS QUANDO A CASA É DEVOLVIDA

- Para prevenir conflitos quando o imóvel é devolvido ao senhorio, logo na assinatura do contrato deve ser elaborado um documento em que se atribua um nível de conservação genérico às diversas divisões e se assinalem os defeitos perceptíveis. Se houver dificuldades na descrição, juntar fotografias tiradas no momento é uma possibilidade. À cautela, é desejável que todos os documentos sejam datados e rubricados por ambas as partes. Poderá ser utilizada uma formulação idêntica à que propomos no capítulo *Minutas* (veja a página 202). Não havendo nenhum documento com tais características, presume-se que o imóvel foi entregue em bom estado.
- O inquilino responde pelas deteriorações do imóvel, salvo se resultarem de causas que não sejam da sua responsabilidade (por exemplo, um sismo) nem da de terceiros a quem eventualmente tenha permitido o seu uso. Excetuam-se, ainda, as degradações relacionadas com uma utilização prudente (por exemplo, furos na parede para instalar um armário). Com efeito, são permitidas ao inquilino pequenas deteriorações, quando estas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade. No entanto, salvo estipulação em contrário, deverá repará-las antes de restituir o imóvel.