

# Índice

## INTRODUÇÃO

### A quem interessa arrendar?

Uma questão de tempo...	10
... e de dinheiro	10
A estabilidade da residência	12
O aspeto familiar	12

## CAPÍTULO 1

### Conceitos gerais e tipos de contrato

#### Características dos contratos 14

Fim a que se destina o arrendamento	14
Tipos de contratos	17
Forma do contrato	18
Quem pode arrendar?	20

#### Contratos semelhantes ao arrendamento 22

Comodato	22
Usufruto	24
Uso e habitação	25
Direito Real de Habitação	
Duradoura (DHD)	26

#### Direitos e deveres das partes 30

Obrigações do senhorio	30
Obrigações do inquilino	33
Benfeitorias	37

#### Comunicações entre as partes 39

Moradas para envio	
de correspondência	40
Comunicar cessação	
por incumprimento	40
Casa de morada de família	41
Diversos senhorios	41

#### Resolução de litígios 41

Julgados de paz	42
Apoio de associações	44
Injunção no arrendamento	45
Tribunais	47

## CAPÍTULO 2

### Obras

#### Obras por iniciativa das partes 50

Iniciativa do inquilino	52
Iniciativa do senhorio	53

#### Contratos anteriores a 15 de novembro de 1990 56

É para demolir?	56
65 anos ou incapacidade	57
Suspensão do contrato durante	
as obras	57

#### Obras coercivas 58

Posse administrativa	59
Despejo administrativo	59
Pagamento das obras	60

## CAPÍTULO 3

### Rendas

#### Aspetos gerais 62

Quando deve ser paga?	62
Modo de pagamento	62
Redução	63
Caução	64
Outros encargos e despesas	64

#### Atualização das rendas 65

Contratos correntes	65	Como se processa a resolução	96
Arrendamentos antigos	66	Iniciativa do inquilino	98

## **CAPÍTULO 4** **Transmissão do arrendamento**

<b>Transmissão da posição de senhorio</b>	<b>72</b>	<b>Denúncia do contrato</b>	<b>98</b>
---	-----------	-----------------------------	-----------

Contratos com prazo certo	99
Contratos de duração indeterminada	99

<b>Transmissão da posição de inquilino</b>	<b>74</b>	<b>Despejo e entrega do imóvel</b>	<b>101</b>
Transmissão em vida	74	Ação de despejo	102
Morte do inquilino	77	Procedimento especial de despejo	105

<b>Subarrendamento</b>	<b>81</b>	<b>Porta 65</b>	<b>112</b>
------------------------	-----------	-----------------	------------

<b>Hospedagem</b>	<b>82</b>	Porta 65 Jovem	112
		Porta 65+	114

## **CAPÍTULO 5** **Cessaçãõ do contrato**

<b>Oposição à renovação automática</b>	<b>84</b>	<b>Apoio extraordinário à renda</b>	<b>116</b>
--	-----------	-------------------------------------	------------

<b>Caducidade do contrato</b>	<b>85</b>	Requisitos para os inquilinos	116
-------------------------------	-----------	-------------------------------	-----

Final do prazo	86	Calcular o apoio à renda	117
----------------	----	--------------------------	-----

Verificação de uma condição	86	Pagamentos e sua cessaçãõ	117
-----------------------------	----	---------------------------	-----

Fim dos poderes que permitiam arrendar	86	<b>Programa de Apoio ao Arrendamento</b>	<b>118</b>
--	----	--	------------

Desaparecimento do imóvel	87	Requisitos para inquilinos	118
---------------------------	----	----------------------------	-----

Morte do inquilino	88	Vantagens fiscais e seguro para senhorios	118
--------------------	----	---	-----

Expropriação por utilidade pública	88	O valor da renda	119
------------------------------------	----	------------------	-----

Fim dos serviços na origem do arrendamento	89	Contrato de arrendamento	119
--	----	--------------------------	-----

		<b>Programa Arrendar para Subarrendar</b>	<b>121</b>
--	--	---	------------

		Características do contrato	121
		Requisitos para os inquilinos	122

<b>Acordo entre as partes</b>	<b>89</b>	<b>CAPÍTULO 7</b>	
-------------------------------	-----------	-------------------	--

Interessante para o inquilino?	89	<b>Arrendamento e impostos</b>	
--------------------------------	----	--------------------------------	--

Oral ou escrito?	90		
------------------	----	--	--

<b>Resolução do contrato</b>	<b>91</b>	<b>Comunicar o contrato às Finanças</b>	<b>124</b>
------------------------------	-----------	---	------------

Iniciativa do senhorio	91		
------------------------	----	--	--

<b>Impostos pagos pelo senhorio 126</b>		<b>Modelo 9</b> Resposta do arrendatário à proposta do senhorio, invocando idade igual ou superior a 65 anos	156
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)	126	<b>Modelo 10</b> Resposta do arrendatário à proposta do senhorio, invocando carência económica	157
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	130	<b>Modelo 11</b> Comunicação de ausência	159
Imposto Adicional ao IMI (AIMI)	134	<b>Modelo 12</b> Comunicação do falecimento do inquilino	160
Imposto do Selo	136	<b>Modelo 13</b> Transmissão da posição de inquilino	161
<b>Impostos pagos pelo inquilino 136</b>		<b>Modelo 14</b> Transmissão do arrendamento por motivo de divórcio	162
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)	137	<b>Modelo 15</b> Direito de preferência na compra e venda do imóvel	163
Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	137	<b>Modelo 16</b> Acordo para revogação do contrato de arrendamento	164
		<b>Modelo 17</b> Oposição do senhorio à renovação do contrato (contratos com prazo certo)	165
		<b>Modelo 18</b> Denúncia pelo senhorio com a antecedência de cinco anos (contratos de duração indeterminada)	166
		<b>Modelo 19</b> Denúncia do arrendamento pelo inquilino	167
		<b>Modelo 20</b> Exigência de devolução da caução	168
<b>Minutas</b>		<b>Legislação em vigor</b>	<b>169</b>
<b>Modelo 1</b> Contrato de arrendamento com prazo certo (habitação permanente)	141		
<b>Modelo 2</b> Contrato de arrendamento de duração indeterminada (habitação permanente)	144		
<b>Modelo 3</b> Descrição do estado do imóvel	147		
<b>Modelo 4</b> Anexo a contratos de arrendamento relativos a imóveis mobilados e equipados	149		
<b>Modelo 5</b> Exigência do pagamento de obras urgentes	151		
<b>Modelo 6</b> Atualização da renda com base nos coeficientes anuais	152		
<b>Modelo 7</b> Atualização da renda de contratos antigos	153		
<b>Modelo 8</b> Atualização da renda e duração dos contratos antigos no procedimento de transição (carta do senhorio)	154	<b>Índice remissivo</b>	<b>173</b>

A renda é uma prestação em dinheiro, paga periodicamente (por norma, todos os meses), como contrapartida da utilização do imóvel. São várias as questões relacionadas com o seu pagamento: desde logo, quando e de que forma é efetuado. Também há que ter em conta eventuais atualizações e as regras a que obedecem.

# Aspetos gerais

A data e o modo de pagamento da renda são aspetos importantes. A caução também é relevante, sobretudo no início do contrato, pois, normalmente, exige um esforço financeiro adicional. Mas, no final, facilita o acerto de contas entre as partes. Vejamos, então, os aspetos mais genéricos relacionados com a renda e com outras despesas inerentes ao contrato.

## Quando deve ser paga?

Regra geral, a primeira renda é paga na assinatura do contrato, e as posteriores no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que digam respeito. Ou seja, se o contrato de arrendamento for celebrado no dia 1 de fevereiro, nesse dia devem ser pagos os meses de fevereiro e março. Em seguida, no dia 1 de março vence a renda do mês de abril e assim sucessivamente. Isto significa que, com exceção da primeira, a renda é sempre paga um mês antes do período de ocupação do imóvel a que corresponde. Mas, se as partes assim o entenderem e o puserem por escrito, o pagamento pode ser antecipado, até ao máximo de dois meses.

As pessoas que, ao abrigo de contratos anteriores a 28 de junho de 2006, tiverem fixado outra data para o pagamento da renda (era frequente estabelecer-se que tal deveria acontecer até ao dia 8 de cada mês) não precisam de alterar os seus hábitos.

## Modo de pagamento

O pagamento pode ser efetuado através de débito em conta, por transferência bancária, programada ou não, ou, eventualmente, em dinheiro. As partes são livres de escolher. Contudo, devem ter em consideração que a facilidade de certos processos

também pode trazer inconvenientes. Por exemplo, é indiscutível que o débito em conta ou a transferência programada são métodos simples, tanto para o inquilino como para o senhorio. Mas, se ocorrer um conflito com implicações na renda (uma atualização indevida, compensações por obras, etc.), o inquilino terá algum trabalho para alterar o procedimento. Qualquer que seja a opção, convém que exista um registo da transação.

## RENDAS DOS NOVOS CONTRATOS

- As rendas relativas a contratos de arrendamento para habitação celebrados desde 7 de outubro de 2023 não podem ultrapassar, em 2%, a última renda cobrada, para o mesmo imóvel, nos últimos cinco anos. Este limite vigora até 31 de dezembro de 2029 e aplica-se ao imóvel, ainda que tenha um novo senhorio (se tiver sido vendido nos últimos cinco anos, por exemplo). No entanto, quando o senhorio fez obras de remodelação ou restauro profundos no imóvel, comprovadas pela câmara municipal, a renda de um novo contrato registado nas Finanças pode refletir esse encargo. Nestes casos, além dos 2%, é permitida uma subida adicional da renda até 15 por cento.
- A renda do novo contrato é acordada entre senhorio e inquilino. Ficam isentos do teto máximo de 2% referido no parágrafo anterior os imóveis:
  - que nunca tinham sido arrendados ou o foram, pela última vez, há mais de cinco anos;
  - cuja última renda do último contrato de arrendamento registado nas Finanças era inferior aos limites previstos na tabela do Programa de Apoio ao Arrendamento (veja a página 120).

## Redução

Se, por motivos que não sejam da sua responsabilidade ou dos seus familiares, o inquilino for privado da utilização do imóvel ou vir diminuídos os benefícios prometidos pelo senhorio, terá direito a uma redução na renda, proporcional ao tempo ou ao prejuízo sofrido. Além disso, pode pôr fim ao contrato (veja o título *Iniciativa do inquilino*, na página 98).

Caso a privação ou a diminuição não sejam imputáveis ao senhorio nem aos seus familiares, o inquilino só terá direito à redução na renda quando uma ou outra exceda  $\frac{1}{3}$  da duração do contrato (por exemplo, num contrato de cinco anos, se o inquilino ficar privado do uso da casa por mais de dez meses). Consideram-se familiares os parentes, afins ou empregados que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o inquilino ou o senhorio.

## Caução

A caução é o montante habitualmente pago ao senhorio pelo inquilino, na celebração do contrato de arrendamento, a título de garantia. O seu valor não pode ultrapassar o equivalente a dois meses de renda. No final do contrato, se devolver o imóvel ao senhorio em perfeito estado de conservação, ou seja, como lhe foi entregue quando o arrendou, o arrendatário tem direito a reaver a quantia entregue a título de caução. Caso contrário, esta pode ser usada para fazer face aos custos da reparação, sendo devolvido o que sobrar. Inversamente, se o valor da caução for insuficiente para cobrir essas despesas, o inquilino terá de pagar o restante do seu bolso.

Muitos inquilinos optam por "usar" a caução para pagar a última renda, antes de deixarem o imóvel. Tal é possível quando não existam danos pelos quais sejam responsáveis. Mas, para isso, é necessário que o senhorio concorde e tenha conhecimento do estado em que a casa se encontra. De facto, esta prática não é isenta de riscos para o senhorio, já que perde a possibilidade de beneficiar da caução caso sejam necessárias reparações.

## Outros encargos e despesas

Cabe às partes definir, por escrito, quem suporta os encargos com o imóvel e outras despesas, como, por exemplo, quotas de condomínio e contas da eletricidade e gás. O acordo deve estar integrado no contrato de arrendamento. Se nada for mencionado, aplicam-se as seguintes regras:

- os encargos e as despesas correntes com serviços e bens são da responsabilidade do inquilino. É o caso das contas da eletricidade e gás, água e telecomunicações. Os serviços devem ser contratados em nome do responsável pelo seu pagamento. Ou seja, se ficar acordado, por exemplo, que o senhorio paga a eletricidade, o respetivo contrato deve estar em seu nome. Ficando definido que o inquilino é responsável pelo pagamento de serviços contratados em nome do senhorio, o senhorio paga-os e apresenta os comprovativos ao inquilino no prazo de um mês. Por sua vez, o inquilino tem de reembolsar o senhorio até ao final do mês seguinte ao da entrega do comprovativo, juntamente com a renda. Se as partes acordarem uma quantia fixa mensal por conta destes custos, os acertos são feitos semestralmente;
- se o arrendamento incidir sobre uma fração autónoma, os encargos e as despesas referentes à administração do condomínio, conservação e fruição de partes comuns, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, correm por conta do senhorio. É o caso das quotas de condomínio e das obras de conservação do prédio.

# Atualização das rendas

Por norma, o valor das rendas é atualizado anualmente. As regras para o fazer diferem consoante os contratos de arrendamento sejam anteriores ou posteriores a 18 de novembro de 1990. Nos contratos mais antigos, os inquilinos mais vulneráveis também estão mais protegidos.

## Contratos correntes

Cabe às partes definir, por escrito, como será atualizada a renda e com que periodicidade. A lei também permite que não haja atualização, o que será mais provável nos arrendamentos de curta duração. Se nada for estipulado, aplica-se o seguinte:

- a renda pode ser atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes publicados no *Diário da República* em outubro;
- a primeira atualização pode ser efetuada um ano após o início do contrato, e as seguintes, sucessivamente, um ano depois da anterior;
- o senhorio deve comunicar, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante (veja a minuta da página 152).

Se o senhorio não propuser a atualização da renda no momento adequado, não poderá exigí-la mais tarde. Por exemplo, se, um ano após o início do contrato, se esquecer de enviar a carta de atualização, não poderá recuperar os aumentos não efetuados. Mas pode somar os coeficientes de atualização não aplicados a anos posteriores, desde que não tenha deixado passar mais de três anos. Ou seja, se, por exemplo, ao primeiro ano correspondia um coeficiente de 1% e ao segundo ano um de 1,5%, mas o senhorio não tiver atualizado a renda no primeiro ano, no segundo poderá aplicar um coeficiente de 2,5 por cento. Nada tendo feito até três anos depois da data em que teria sido possível aplicar o coeficiente, considera-se que não havia a intenção de atualizar as rendas todos os anos – e já não poderá englobá-lo.

O coeficiente anual de atualização das rendas resulta da variação do Índice de Preços no Consumidor (excluindo os praticados no setor da habitação) registados nos 12 meses anteriores, valores que são disponibilizados a 31 de agosto. É apurado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) e publicado no *Diário da República* até 30 de outubro, para que possa ser aplicado desde o início do ano seguinte. A título exemplificativo, em 2025 o coeficiente aplicável é de 1,0216. Ou seja, uma renda de 700 euros seria atualizada, neste ano, para 715,12 euros. Um resultado com mais de duas casas decimais é sempre arredondado para a unidade de cêntimo

imediatamente superior. Assim, ainda que o resultado da aplicação do coeficiente fosse 715,111 euros, este valor seria arredondado para 715,12 euros.

## Arrendamentos antigos

Muitos dos contratos anteriores a 18 de novembro de 1990 transitaram, entretanto, para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), com um mecanismo de atualização das rendas que passa por um processo de negociação entre as partes. Estes contratos beneficiam de maior proteção, especialmente no que respeita à atualização de rendas e às possibilidades de transmissão do arrendamento. No entanto, o programa Mais Habitação veio determinar que os contratos que ainda não tinham transitado no dia 7 de outubro de 2023 e abrangem inquilinos mais vulneráveis já não transitam para o NRAU. Vejamos o que acontece nestes casos e nos contratos que estão em processo de transição para o NRAU ou possam vir a estar.

## Renda atualizada pelo coeficiente anual

Quando o inquilino invoca carência económica, idade de 65 anos ou mais ou incapacidade superior a 60%, os contratos de arrendamento não transitam para o NRAU (veja *Invocar situação de exceção*, na página 69). Desde janeiro de 2024, estas rendas podem ser atualizadas pela aplicação do coeficiente de atualização anual publicado pelo INE em outubro. Embora seja o mesmo coeficiente que é aplicado aos contratos mais recentes (veja *Contratos correntes*, na página 65), a renda de base a que é aplicado é, por norma, muito inferior. Em 2025, o aumento é de 2,16 por cento. Por outro lado, a lei prevê benefícios fiscais para o senhorio, designadamente a isenção de IRS e IMI, e uma eventual compensação financeira.

Os senhorios que pretendam atualizar o valor da renda ao abrigo do coeficiente definido por lei têm de comunicar essa intenção aos inquilinos, no mínimo, com 30 dias de antecedência. Devem fazê-lo, por escrito, através de carta registada, com aviso de receção (veja a minuta na página 153). Em alternativa, podem entregar a comunicação em mão, contra a assinatura do inquilino. A carta deve mencionar o valor atual da renda e o montante que resulta da aplicação do aumento previsto. Deve indicar, também, a partir de quando será cobrado o novo valor da renda.

## Senhorios com direito a compensação

Sempre que o valor da renda mensal destes contratos seja inferior a  $\frac{1}{15}$  do valor patrimonial tributário (VPT) constante da caderneta predial do imóvel, dividido

por 12 meses, o senhorio tem direito a uma compensação financeira. Por exemplo, se o valor patrimonial for de 75 mil euros,  $\frac{1}{15}$  desse VPT são cinco mil euros, os quais, divididos por 12 meses, resultam num valor de 416,67 euros. Se o valor da renda em 2025, já após a atualização de 2,16%, for inferior a 416,67 euros, o senhorio tem direito a uma compensação do Estado.

O montante da compensação corresponde à diferença entre o valor da renda em vigor e o que resulta do cálculo mencionado (no exemplo, 416,67 euros). Ou seja, neste caso, se a renda for, por exemplo, de 300 euros, o senhorio tem direito a uma compensação mensal de 116,67 euros. Sobre os montantes da compensação não incidem Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) nem contribuições para a Segurança Social. A compensação, paga ao senhorio até ao dia 8 de cada mês, é válida por 12 meses e renovável por iguais e sucessivos períodos de tempo. O respetivo valor pode ser revisto em caso de atualização da renda.

### Procedimento para atribuir a compensação

Os senhorios podem pedir a atribuição desta compensação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). Terão de indicar:

- a data de celebração do contrato de arrendamento, juntando o comprovativo do registo nas Finanças;
- a situação que inviabiliza a transição para o NRAU (insuficiência económica do inquilino, mínimo de 65 anos de idade ou incapacidade), juntando comprovativo de pedido de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
- o valor da renda mensal, juntando o respetivo recibo ou cópia da comunicação anual das rendas recebidas (modelo 44);
- o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel, juntando cópia da caderneta predial urbana.

O IHRU deve tomar uma decisão no prazo de 30 dias, a contar da data da receção do pedido. A compensação, atribuída por um período de 12 meses, é renovável por períodos iguais e sucessivos, desde que o senhorio demonstre previamente que se mantém os requisitos da atribuição.

### Fim da compensação

A compensação termina antes de decorridos os 12 meses sempre que o contrato de arrendamento chegue ao fim ou o direito à compensação caduque por morte do senhorio, sem sucessor. O pagamento também cessa, obrigando à restituição dos montantes entretanto recebidos (sem prejuízo de outras sanções), se o senhorio:

- não cumprir as obrigações que lhe estão associadas, como a entrega dos comprovativos solicitados pelo IHRU;
- não cumprir o contrato de arrendamento que deu origem à compensação;