

Índice temático

Apresentação	3
Siglas utilizadas	4
Índice de perguntas	6
Noções gerais de arrendamento	14
Celebração de contratos	23
Obrigações legais	46
Arrendamento jovem	62
Questões do dia a dia	67
Anexos	117
Sobre a autora	157

Índice de perguntas

Noções gerais de arrendamento

1. O que é um contrato de arrendamento urbano?
2. Que tipo de coisas é que é possível arrendar?
3. O que é uma fração autónoma?
4. O que é um prédio constituído em propriedade horizontal?
5. Qual é a diferença entre arrendar e alugar?
6. Que tipo de finalidades pode ter um arrendamento urbano?
7. Posso arrendar apenas o telhado da minha casa para colocação de um painel de publicidade?
8. O que é uma licença de utilização?
9. Em que consiste um certificado energético?
10. Sou proprietário de uma fração autónoma composta de habitação e garagem, mas apenas quero arrendar a habitação. Posso fazê-lo?
11. Sou proprietário de um imóvel composto de vários armazéns autónomos. Posso arrendá-los a pessoas diferentes?
12. Como estou a trabalhar no estrangeiro cedi a minha casa a um amigo para ele morar durante 3 (três) meses. Trata-se de um arrendamento?
13. Sou senhorio e vou arrendar uma habitação que já se encontra mobilada. Tenho de fazer dois contratos?
14. Sou senhorio e vou arrendar uma habitação e dar de alugar os bens móveis existentes. Posso cobrar uma única renda?
15. Vou de férias e arrendei uma casa para toda a família. Tenho de assinar contrato de arrendamento?
16. Estou a pensar em arrendar o anexo à minha moradia que até tem entrada independente. Posso fazê-lo?
17. Sempre arrendei quartos aos turistas no verão. Esta minha atividade pode ser considerada como alojamento local?

Celebração de contratos

18. Qual a forma exigida por lei para os contratos de arrendamento?
19. Quais são os elementos que obrigatoriamente devem constar do contrato de arrendamento?
20. Vou arrendar uma fração autónoma de um prédio que construí mas que ainda não possui licença de utilização, estando em fase final de acabamentos. Posso celebrar contrato desde já?
21. Decidi arrendar a minha casa de férias a um vizinho por apenas 15 (quinze) dias. Temos de celebrar contrato de arrendamento escrito?

22. Quando fazemos um contrato, podemos fixar o prazo que entendermos ou existe um período de duração inicial mínima nos contratos de arrendamento?
23. Posso arrendar um apartamento de habitação para nele funcionar um escritório?
24. Posso celebrar um contrato de arrendamento vitalício?
25. Para arrendar é necessário que o imóvel tenha certificado energético?
26. Estou a pensar em dar de arrendamento uma casa antiga que herdei e que está a precisar de obras. Posso arrendá-la no estado em que se encontra?
27. Herdei uma casa centenária que não tem licença de utilização. Preciso deste documento para a arrendar?
28. Vou arrendar a cobertura da minha moradia para colocação de publicidade, preciso de obter licença de utilização?
29. Qual a validade do certificado energético?
30. Arrendei um estabelecimento comercial. Tenho de afixar em local de destaque o certificado energético emitido?
31. Sou usufrutuário de um imóvel, posso arrendá-lo?
32. Adquiriti, conjuntamente com os meus irmãos, uma loja destinada a comércio que agora decidimos arrendar. Quem tem de intervir no contrato de arrendamento?
33. Com o falecimento do meu pai, eu e a minha mãe herdámos vários imóveis. Decidimos arrendar um deles a um interessado, quem tem de figurar no contrato de arrendamento como senhorio?
34. Vou arrendar juntamente com dois amigos um apartamento de habitação. É possível sermos todos arrendatários, de igual forma?
35. Vou arrendar um apartamento e o senhorio está a exigir a indicação de um fiador. É obrigatório?
36. Sou senhorio, que tipos de contrato existem quanto à duração?
37. Nos contratos com prazo certo, qual o prazo mínimo de duração inicial do contrato?
38. Celebrei um contrato de arrendamento para habitação mas nada é dito quanto ao prazo. Qual o período de duração inicial?
39. Aproxima-se o fim do prazo de 5 (cinco) anos fixado no contrato de arrendamento da minha casa. Estive a ver no contrato e nada se diz quanto à sua renovação. O meu contrato renova-se?
40. Pretendo arrendar uma loja para o exercício do comércio. Existe um prazo mínimo de duração do contrato?
41. Sou senhorio, quero combinar com o novo arrendatário que o valor da renda inicial será de € 300,00 (trezentos euros), mas passados 6 (seis) meses passará a ser de € 350,00 (trezentos e cinquenta euros). É possível?
42. Assinei contrato de arrendamento o mês passado e paguei logo 2 (duas) rendas. Estive a analisar o documento mas nada diz quanto à data de vencimento das novas rendas. Quando é que são devidas?

43. Sou senhorio, posso pedir ao arrendatário a prestação de uma caução em dinheiro no momento da assinatura do contrato?
44. Vou assinar contrato de arrendamento, mas o senhorio está a pedir-me 4 (quatro) meses de renda antecipada. É possível?
45. Até que dia tem de ser paga a renda?
46. Arrendei uma casa num prédio em propriedade horizontal e recebi uma carta da administração do condomínio a exigir o pagamento das quotas mensais. São da minha responsabilidade?
47. Sou arrendatário de uma habitação, mas o contrato nada diz quanto às despesas relativas ao fornecimento de gás do local arrendado. São da minha responsabilidade?
48. Sou senhorio e vou arrendar um apartamento acabado de estrear e respetivos equipamentos. Como devo garantir uma boa utilização dos mesmos?
49. Decidi dar de arrendamento uma fração autónoma de que sou proprietário. O que devo fazer para garantir a manutenção da boa relação de vizinhança pelo arrendatário?
50. Vou arrendar uma fração autónoma de um prédio em propriedade horizontal. Como posso averiguar se existe seguro contra o risco de incêndios?
51. É válida a cláusula no contrato de arrendamento de uma fração autónoma que estipula que as despesas do condomínio ficam a cargo do arrendatário?
52. É possível celebrar um contrato-promessa de arrendamento?

Obrigações legais

53. Sou senhorio, sou obrigado a comunicar à Administração Tributária a celebração de contratos de arrendamento urbano?
54. Para além dos novos contratos, existem outras situações de comunicação obrigatória à Administração Tributária?
55. Qual é o prazo de que o senhorio dispõe para comunicar os contratos à Administração Tributária?
56. Sou senhorio, como devo proceder para pagar o imposto de selo devido pela assinatura de um contrato de arrendamento?
57. Para além da celebração de contratos, é devido imposto de selo noutras situações relativas ao arrendamento?
58. Sou senhorio, em que situações sou obrigado a emitir recibo de renda eletrónico?
59. Desde quando é obrigatória a emissão de recibos de renda eletrónicos?
60. É obrigatório emitir recibos de renda eletrónicos relativamente a todos os contratos em vigor, ou só para os novos contratos que agora se celebrem?
61. E quanto aos valores adiantados pelo arrendatário a título de caução? Tenho de emitir recibo?

62. Quais os rendimentos prediais abrangidos pela necessidade de emissão de recibo de renda eletrónico?
63. No caso de existirem vários senhorios proprietários do imóvel arrendado, sobre quem recai a obrigação de emitir os recibos de renda?
64. E se existirem vários arrendatários, é necessário emitir um recibo para cada um?
65. Se o imóvel arrendado pertencer a uma herança indivisa, a quem compete o cumprimento das obrigações fiscais?
66. Em que circunstâncias é exigida a entrega da declaração anual de rendas pelos senhorios?
67. Qual o prazo legal para entrega da declaração anual de rendas pelos senhorios não abrangidos pelos recibos de renda eletrónicos?
68. Enganei-me na passagem do recibo de renda eletrónico do mês passado, já entregue ao arrendatário. O que posso fazer?
69. A celebração de contratos de arrendamento de telhados dos prédios também tem de ser comunicada às Finanças?
70. Os condomínios estão obrigados à emissão de recibos de renda eletrónicos relativos à cedência das partes comuns do prédio?
71. Vou arrendar uma fração autónoma a uma empresa para instalação do seu escritório. A renda que me será paga está sujeita a retenção na fonte?
72. Sou senhorio, qual o tipo de tributação aplicável aos rendimentos provenientes das rendas que receber?
73. Sou senhorio, quais as despesas que posso deduzir aos meus rendimentos prediais em sede de IRS?
74. Sou arrendatário, posso deduzir no meu IRS os valores de renda que paguei ao longo do ano com a minha habitação?

Arrendamento jovem

75. O que é o Programa Porta 65 – Arrendamento por Jovens?
76. Quem pode beneficiar deste programa?
77. Para beneficiar deste incentivo é necessário dispor já de um contrato de arrendamento assinado?
78. Existe algum limite ao tipo de imóvel arrendado ou ao valor de renda contratado?
79. Qual a forma e valor do apoio concedido?
80. Posso ter outra residência para além do imóvel arrendado ao abrigo do Programa Porta 65?
81. Quais são os elementos que o senhorio deve disponibilizar para a apresentação de uma candidatura pelo arrendatário?
82. Sou arrendatário e pretendo apresentar a minha candidatura ao Porta 65. Quando e onde posso fazê-lo?

Questões do dia a dia

83. Estou à procura de casa para arrendar e pedem sempre fiador, o que não consigo obter. O que posso fazer?
84. Sou arrendatário de uma loja na qual exploro uma papelaria. Tenho de pedir autorização ao senhorio para passar a vender vestuário na loja?
85. É possível vender a um terceiro um imóvel que se encontra arrendado?
86. Vou vender um apartamento que possuo. Tenho de dar ao arrendatário prévio conhecimento da transmissão do imóvel?
87. Consegui que o meu senhorio aceitasse reduzir o valor da renda em € 100,00 (cem euros) nos próximos 6 (seis) meses. E agora, temos de assinar algum documento?
88. Quando é que o senhorio pode atualizar o valor de renda nas situações em que o contrato nada refere?
89. Pode estabelecer-se no texto do contrato que nos primeiros 3 (três) anos de duração do contrato a renda não sofrerá atualizações anuais?
90. Sou senhorio e o ano passado esqueci-me de enviar ao arrendatário a carta a comunicar a atualização anual de renda. O que posso fazer agora?
91. Sou arrendatário de um amplo armazém e pensei em subarrendar uma parte do mesmo. Preciso da autorização do senhorio?
92. Sou arrendatário de uma moradia e tenho um sobrinho que vive no estrangeiro e que vem para Portugal estudar. Tenho de comunicar ao senhorio que o meu sobrinho vai viver em minha casa?
93. Sou arrendatário de uma fração integrada num prédio em regime de propriedade horizontal. Tenho o direito de participar nas reuniões da Assembleia de Condóminos?
94. Habito numa casa arrendada. Posso confeccionar em casa a comida que vendo para fora?
95. O senhorio costuma vir ao meu prédio receber as rendas por volta do dia 10 (dez) de cada mês, mas já vamos no dia 20 (vinte) e ainda não apareceu. O que faço?
96. Vou entregar no final deste mês a casa que arrendo há mais de 5 (cinco) anos. O que acontece à caução em dinheiro que prestei na data da assinatura do contrato?
97. Recebi uma carta do meu anterior senhorio a solicitar o pagamento dos consumos de água do último mês do contrato. Tenho de pagar mesmo já não estando na casa?
98. Exploro um estabelecimento comercial instalado num imóvel de que sou arrendatário. Posso ceder a exploração do estabelecimento a um terceiro por determinado período de tempo?
99. Vou trespassar o meu café que funciona num imóvel arrendado. Tenho de comunicar o negócio ao senhorio?

100. Sou arrendatário de uma fração autónoma onde instalei o meu gabinete de arquitetura. Vou trabalhar para o estrangeiro e durante a minha ausência vou subarrendar o espaço a um colega de profissão. Preciso da autorização do senhorio?
101. Arrendo uma casa de habitação há cerca de 8 (oito) anos e foi-me agora comunicado pelo meu senhorio que vendeu o imóvel que arrendo a um terceiro. O que posso fazer?
102. Sou senhorio de um imóvel arrendado a uma empresa que ficou insolvente. Com a insolvência, o que acontece ao contrato?
103. Além do arrendatário com quem é celebrado o contrato de arrendamento, quem pode residir no imóvel arrendado?
104. O senhorio pode pôr fim ao contrato de arrendamento habitacional a qualquer momento?
105. O arrendatário habitacional pode sem motivo justificado fazer cessar o contrato a qualquer altura?
106. Celebrei um contrato de arrendamento para habitação pelo prazo inicial de 3 (três) anos. A partir de que data posso denunciar o contrato?
107. Vou arrendar uma loja para restauração. Qual o período de duração mínima efetiva que vou ter de cumprir?
108. Recebi uma comunicação do senhorio a informar-me de que não pretende a renovação do contrato de arrendamento que termina daqui a 4 (quatro) meses. Posso opor-me à cessação do contrato?
109. Sou arrendatário e o meu contrato nada diz quanto à renovação, apenas refere o período de duração inicial de 1 (um) ano. O que pode suceder no fim do prazo estipulado?
110. Sou arrendatário de um contrato de arrendamento habitacional com prazo de duração inicial de 5 (cinco) anos. Posso denunciar o contrato antes desse prazo?
111. Sou senhorio. Existem ajudas financeiras para a realização de obras num imóvel arrendado?
112. Sou arrendatário, posso realizar livremente obras no imóvel arrendado?
113. Sobre quem recai a obrigação de realizar as obras de manutenção de um imóvel arrendado?
114. Findo o contrato, o senhorio tem de indemnizar o arrendatário das obras e benfeitorias realizadas durante o contrato?
115. Apesar das minhas várias insistências, o senhorio não substituiu os caixilhos das janelas do imóvel, o que permite a entrada de água da chuva dentro da habitação e provoca inundações. O que posso fazer?
116. Vou arrendar um estabelecimento para comércio. Posso fazer constar do contrato que as obras ficarão a cargo do arrendatário?
117. Vou divorciar-me. Quem decide o destino da casa de morada de família que é arrendada?

118. Sou senhorio e tomei conhecimento da morte do arrendatário de um apartamento para habitação ocorrida no mês passado. Devo entrar em contacto com a família?
119. Vivía com o meu companheiro num imóvel arrendado de que ele era único arrendatário. O meu companheiro faleceu, terei direito ao arrendamento?
120. Recebi uma carta do senhorio a informar-me de que pretende visitar o imóvel arrendado. Tenho de permitir?
121. O arrendatário já me comunicou que irá desocupar o imóvel. Posso, entretanto, mostrar o imóvel a novos interessados no arrendamento?
122. Nos últimos meses, o arrendatário de uma loja de que sou proprietário tem-se atrasado no pagamento da renda. O que posso fazer?
123. No contrato de arrendamento que assinei consta que o pagamento da renda deve ser feito ao dia 1 (um) do mês anterior a que diz respeito, mas no mês passado, por lapso, apenas paguei a renda no dia 3 (três). Terei de pagar indemnização?
124. Uma comunicação de atualização anual de rendas pode ser feita oralmente?
125. No contrato de arrendamento que assinei figuram como senhorios 3 (três) pessoas diferentes. Para qual deles tenho de enviar a minha comunicação de denúncia do contrato de arrendamento?
126. Sou senhorio e o meu arrendatário não paga a renda há meses. O que posso fazer?
127. Sou senhorio e no último ano o arrendatário de uma loja de que sou proprietário atrasou-se todos os meses no pagamento da renda, obrigando-me a constantes insistências. O que posso fazer?
128. Como posso comunicar ao arrendatário a cessação do contrato em virtude do não pagamento de rendas?
129. Sou senhorio e, apesar de constar no contrato, o arrendatário apenas tem efetuado o pagamento da renda mensal, não cumprindo com a obrigação do pagamento das despesas de condomínio. O que posso fazer?
130. Sou senhorio, tenho de comunicar ao cônjuge do arrendatário a resolução do contrato, mesmo quando o contrato de arrendamento da habitação foi apenas celebrado por um deles?
131. Sou senhorio e não recebo rendas há mais de 6 (seis) meses. Depois de insistir com o arrendatário, este informou-me que estava insolvente. O que posso fazer?
132. Apesar de ter comunicado ao arrendatário a atualização anual da renda, continua a pagar a renda pelo valor antigo. O que posso fazer?
133. Enviei ao arrendatário uma carta registada com aviso de receção, mas a carta veio devolvida por não ter sido levantada. O que posso fazer?
134. Recebi uma carta do senhorio a comunicar a resolução do contrato por não ter pago 4 (quatro) meses de renda. O que posso fazer para evitar a cessação do contrato?

135. Sou senhorio e comuniquei ao arrendatário a resolução do contrato por falta de pagamento de rendas, mas o mesmo nada fez. Como posso reagir?
136. Sou fiador e recebi uma carta do senhorio a informar-me que o arrendatário não paga a renda há mais de 3 (três) meses. Tenho de pagar os valores em falta?
137. Sou proprietário de um imóvel arrendado que se encontra desabitado há mais de 2 (dois) anos. O que posso fazer?
138. Tomei conhecimento de que o arrendatário realizou obras de alteração profundas no imóvel arrendado, unindo o imóvel de que sou proprietário ao prédio do lado, que pertence a terceiros. Como posso reagir?
139. Como devo proceder perante um arrendatário que viola constantemente as regras do sossego, impedindo o descanso dos vizinhos?
140. Apesar de devidamente comunicada a cessação do contrato, o arrendatário não desocupou o imóvel arrendado no fim do prazo previsto. O que posso fazer?
141. Em que consiste o procedimento especial de despejo?
142. Em que situações é que se pode recorrer ao procedimento especial de despejo?
143. Sou senhorio, posso requerer juntamente com o pedido de despejo o pagamento das rendas em dívida?
144. Posso intentar o procedimento especial de despejo contra o fiador?
145. O arrendatário pode opor-se ao despejo?
146. Qual o prazo de resposta do arrendatário à notificação de despejo?
147. Obtido o título de desocupação do imóvel arrendado, como deve o senhorio proceder para obter a entrega do imóvel?
148. O que pode fazer o senhorio perante a recusa do arrendatário em entregar o imóvel arrendado?
149. Estou desempregado e não tenho alternativa de habitação. Como posso adiar a entrega do imóvel até encontrar uma solução?
150. Posso desistir do pedido de pagamento de rendas em atraso que apresentei juntamente com o pedido de despejo, junto do BNA?