

ANTÓNIO SOARES DA ROCHA

# MINUTAS e FORMULÁRIOS

4<sup>a</sup> EDIÇÃO  
REVISTA E ATUALIZADA

## Anotados e Comentados

Civil

Financeiro e Tributário

Consumo

Administrativo

Comercial

Arrendamento

Criminal

Trabalho

Contraordenacional

VidaEconómica

A close-up photograph of a fountain pen with a silver nib, positioned diagonally across the frame. The pen is resting on a document, and a signature is visible in the background, though slightly out of focus. The lighting is dramatic, highlighting the metallic sheen of the pen and the texture of the paper.

## DEDICATÓRIA

*Aos que não tiveram a oportunidade de evoluir, mas contribuíram para a minha evolução.*

*Ao meu bisavô materno, que me ensinava a jogar pau com dois anos, como se fosse o prelúdio duma parte do que hoje sou.*

*À minha bisavô materna, de olhos verdes, a quem comparo a minha perseverança e resignação.*

*À minha avó materna, donde ressalta a minha força física e mental e o espírito de temerário.*

*Ao meu avô materno, que não conheci, mas donde se intui a minha imponência.*

*À minha tia Francisca (Xica), da qual arrasto a beleza dos olhos, o brilho e o amor que ainda me resta.*

\_\_\_\_\_//\_\_\_\_\_

*Ao meu avô paterno, pela minha intransigência, obstinação, determinação e protecionismo.*

*À minha avó paterna, pelo exemplo do amor celeste e incondicional que demonstrou para com o marido até ao último suspiro (sem exageros).*

## **Do mesmo autor:**

- *Oposição vs Impugnação Judicial*, Universidade Católica Portuguesa, Porto, 2012.
- *Oposição vs Impugnação Judicial*, 1.ª edição, reimprimida, Almedina, Coimbra, 2013  
ISBN: 9789724052007 // 9789724052120.
- *Oposição vs Impugnação Judicial*, 2.ª edição, Almedina, Coimbra, 2016.
- *O Essencial sobre o Arrendamento Urbano*, Grupo Editorial Vida Económica, Porto, 2014.  
ISBN: 9789727888825.
- *Minutas e Formulários - Comentados e Anotados*, 1.ª edição, Grupo Editorial Vida económica, Porto, 2015.  
ISBN: 9789897680984.
- *Minutas e Formulários - Anotados e Comentados*, 2.ª edição, Grupo Editorial Vida económica, Porto, 2016.  
ISBN: 9789897682148.
- *Minutas e Formulários - Anotados e Comentados*, 3.ª edição, Grupo Editorial Vida económica, Porto, 2016.  
ISBN: 9789897682940.
- *A Demanda e a Defesa nas Execuções Cíveis e Fiscais*, Grupo Editorial Vida Económica, Porto, 2017.  
ISBN: 9789897683756.

## **Website:**

[www.antoniosoaresha.com](http://www.antoniosoaresha.com)

## **YouTube:**

URL: HYPERLINK "<http://www.youtube.com/c/AntonioSoaresdaRocha>"

- Trabalhos defendidos em congresso:
  - *Reversibilidade das Coimas Tributárias - Art.º 8.º do RGIT*, in I Congresso Jurídico de Investigadores Lusófonos "CONJIL", Faculdade de Direito da Universidade do Porto, 2015.
  - *Oficiosidade no Processo Judicial Tributário*, in I Congresso de Derecho Transnacional "CONDITRANS", Universidade de Salamanca, 2016.

## ABREVIATURAS E ACRÓNIMOS

<b>Ac.</b>	Acórdão.
<b>Al.</b>	Alínea.
<b>Art.º</b>	Artigo.
<b>AT</b>	Autoridade Tributária e Aduaneira.
<b>C.C.</b>	Cartão de Cidadão.
<b>CCivil</b>	Código Civil.
<b>Cf.</b>	Confrontar.
<b>CIMI</b>	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.
<b>CP</b>	Código Postal.
<b>CPA</b>	Código do Procedimento Administrativo.
<b>CP</b>	Código Penal.
<b>CPC</b>	Código de Processo Civil.
<b>CPPT</b>	Código de Procedimento e de Processo Tributário.
<b>CPP</b>	Código de Processo Penal.
<b>CPTA</b>	Código de Processo nos Tribunais Administrativos e Fiscais.
<b>CRP</b>	Constituição da República Portuguesa.
<b>CSC</b>	Código das Sociedades Comerciais.
<b>DL</b>	Decreto-Lei.
<b>DIAP</b>	Departamento de Investigação e Ação Penal.
<b>EBF</b>	Estatuto dos Benefícios Fiscais.
<b>ETAF</b>	Estatuto dos Tribunais Administrativos e Fiscais.

<b>IMI</b>	Imposto Municipal sobre Imóveis.
<b>IRS</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.
<b>IRC</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas.
<b>IVA</b>	Imposto sobre o Valor Acrescentado.
<b>LGT</b>	Lei Geral Tributária.
<b>MP</b>	Ministério Público.
<b>N.º</b>	Número.
<b>NIF</b>	Número de Identificação Fiscal das Pessoas Singulares.
<b>NIPC</b>	Número de Identificação Fiscal das Pessoas coletivas.
<b>NRAU</b>	Novo Regime do Arrendamento Urbano.
<b>OA</b>	Ordem dos Advogados.
<b>OE</b>	Orçamento de Estado.
<b>OEF</b>	Órgão da Execução Fiscal.
<b>PI</b>	Petição Inicial.
<b>Proc.º</b>	Processo.
<b>RABC</b>	Rendimento anual bruto corrigido.
<b>RAC</b>	Reclamação contra os atos do chefe/órgão da execução fiscal.
<b>RAU</b>	Regime do Arrendamento Urbano.
<b>RGIT</b>	Regime Geral das Infrações Tributárias.
<b>RJOPA</b>	Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados.
<b>RMNA</b>	Retribuição Mínima Nacional Anual.
<b>ss.</b>	Seguintes
<b>SIC</b>	Assim, tal e qual.
<b>STA</b>	Supremo Tribunal Administrativo.
<b>TAF</b>	Tribunal Administrativo e Fiscal.
<b>TCAN</b>	Tribunal Central Administrativo Norte.
<b>TCAS</b>	Tribunal Central Administrativo Sul.
<b>Vd.</b>	Vide.

## ÍNDICE

ABREVIATURAS E ACRÓNIMOS .....	7
PREFÁCIO À 4.ª EDIÇÃO.....	15
PREFÁCIO À 2.ª EDIÇÃO.....	17
INTRODUÇÃO .....	19
DIREITO CIVIL .....	21
ARRENDAMENTO .....	23
Arrendamento.....	25
- Contrato de arrendamento.....	27
- Atualização da renda.....	31
- Alteração de renda - resposta .....	32
- Contrato-promessa de arrendamento e de promessa de venda	35
- Aditamento ao contrato de arrendamento e de promessa de venda	38
- Alteração unilateral ao contrato e arrendamento.....	39
(Aditamento/Alteração Ao Contrato de Arrendamento	
- Regime das obras habitacionais - comunicação ao senhorio .	41
- Regime das obras não habitacionais - comunicação ao senhorio	43
- Regime das obras não habitacionais - comunicação à câmara municipal .....	45
- Benefício da compensação - comunicação ao senhorio .....	47
- Realização coerciva de obras - comunicação ao município...	48
- Realização coerciva de obras - comunicação ao senhorio .....	50
- Benefício da compensação - comunicação ao município.....	51
- Incumprimento do contrato de arrendamento .....	53
- Rendas em atraso .....	54
Contrato de arrendamento rural.....	55
Contrato de arrendamento rural.....	56

Água – abastecimento – débitos de ex-locatário .....	60
- Água - abastecimento - débitos de ex-locatário .....	61
Auto-Impugnações .....	63
- Transposição de linha contínua .....	64
- Circulação com pneu desgastado .....	67
- Circulação vedada a veículos de determinada natureza .....	70
- Estacionamento em lugar reservado a deficientes .....	73
- Desrespeito ao sinal luminoso .....	76
- Velocidade excessiva .....	82
- Condutor diverso .....	88
- Identificação de outro condutor.....	88
- Recurso de aplicação da coima.....	91
Comodato .....	94
- contrato de comodato.....	96
<b>CONTRATO DE EMPREITADA.....</b>	<b>99</b>
Contrato de empreitada .....	101
- Contrato de empreitada .....	103
- Carta ao fornecedor do material .....	107
- Carta ao prestador de serviços .....	110
- Tentativa frustrada de regularização.....	113
Contrato-promessa de compra e venda.....	115
- Contrato-promessa de compra e venda com tradição.....	117
A fiança .....	120
- Contrato de fiança .....	124
- Liberação da Fiança.....	127
- Declaração de reconhecimento de dívida .....	129
Contratos de prestação de serviços .....	130
- Contrato de Prestação de Serviços.....	132
- Contrato de Prestação de Serviços especial .....	135
Faltas ao trabalho por motivo de doença .....	139
- Substituição das faltas por dias de férias (antes do desconto)..	141
- Substituição das faltas por dias de férias (depois do desconto)	142
Faltas dos dirigentes associativos voluntários .....	143
- Declaração emitida por instituições associativas .....	145
- Justificação de falta .....	145

Outros contratos - trabalho doméstico .....	146
- Contrato de trabalho para empregadas domésticas.....	148
<b>PROCURAÇÕES.....</b>	<b>151</b>
- Procuração (Poderes Gerais).....	153
- Procuração Simples.....	154
- Procuração Especial.....	155
- Procuração Especial - Divórcio (Exemplo) .....	156
- Cedência de quota de sociedade .....	157
Proteção jurídica – exercício do direito de audição – Impugnação Judicial	158
- Exercício do direito de audição .....	161
- Exercício do direito de audição(deferimento tácito) .....	163
- Impugnação judicial.....	165
- Impugnação judicial (arguição de deferimento tácito já após o decurso da audiência de julgamento) .....	170
<b>DIREITO DE PROCESSO CIVIL .....</b>	<b>177</b>
Mover ação declarativa inferior à alçada do tribunal de 1.ª instância..	179
- Ação - arrendamento habitacional.....	182
- Ação - arrendamento não habitacional .....	186
- Ação - entrega de coisa certa.....	190
- Ampliação da ação.....	193
- Execução Específica.....	195
- Valor da ação fracionado.....	199
<b>CONTESTAÇÃO – CONTRA AÇÃO DE SEGURADORA .....</b>	<b>204</b>
- Contestação - contra ação de seguradora .....	206
- Reconvenção.....	209
- Contestação - condomínio.....	211
- Reconvenção - condomínio.....	215
- Pedido de revogação do despacho de reconvenção.....	218
- Assembleia extraordinária de condóminos com vista à execução	221
- Taxa de justiça - restituição.....	223
<b>DIREITO EXECUTIVO .....</b>	<b>225</b>
Mover ação executiva inferior à alçada do tribunal de 1.ª instânciaA ...	227
- Termo de entrega de coisa certa .....	230
- Acordo - Transação Judicial .....	232



Embargos e oposição à penhora de condómino.....	234
Dívidas de telefone fixo/móvel, tv, internet e outros - prescrição .....	242
Presto o presente esclarecimento, tendo em vista a proteção do consumidor	
- Embargos e oposição à penhora de dívidas provenientes de tv, internet e telefone .....	244
- Oposição - dívida inimputável .....	248
- Ação de despejo - oposição.....	252
<b>DIREITO CRIMINAL .....</b>	<b>257</b>
Queixa-Crime .....	259
- Queixa-Crime .....	262
- Alteração das Medidas de Coação .....	264
- Restituição de objetos apreendidos.....	266
- Notificação para comparência fora da circunscrição do domicílio	268
<b>DIREITO FISCAL .....</b>	<b>271</b>
IMI - Património.....	273
- Pedido de certidão matricial.....	275
- Pedido de averbamento - alteração da titularidade.....	276
- Reclamação das matrizes - Valor patrimonial tributário desatualizado .....	277
Pedido de Isenção de IMI .....	279
- Pedido de Isenção de IMI .....	280
Pedido de Isenção de IMI - Prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos .....	281
- Pedido de Isenção de IMI sujeitos passivos de baixos rendimentos	283
- Pedido para fins vários alternativos.....	284
<b>SITUAÇÕES AVULSAS .....</b>	<b>285</b>
- Certidão - Art.º 37.º do CPPT .....	287
Cessão de créditos .....	288
- Declaração de cessão de créditos.....	289
- Declaração de aceitação .....	290
Termo de denúncia/participação .....	291
- Termo de denúncia/participação.....	292
<b>CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO .....</b>	<b>293</b>
Reclamação Graciosa.....	295
- Reclamação Graciosa (Reversão da Dívida) .....	296

- Reclamação Graciosa (Correção Matricial).....	301
Recurso Hierárquico .....	304
- Recurso Hierárquico .....	305
Revisão da Matéria Coletável - art.º 78.º da LGT.....	308
- Revisão da Matéria Coletável .....	310
Oposição Judicial.....	312
- Oposição Judicial .....	315
Impugnação Judicial .....	318
- Impugnação Judicial .....	322
Reclamação contra a decisão do órgão da execução fiscal (designada tecnicamente de forma abreviada por "RAC").....	328
- Reclamação contra a decisão do órgão da execução fiscal ...	330
Intimação para a prática de um ato.....	340
- Intimação para a prática de um ato .....	341
Anulação da venda .....	345
- Anulação da venda.....	347
Ação Administrativa.....	351
- Ação Administrativa .....	353
Embargos de Terceiro .....	356
- Embargos de Terceiro .....	358
Execuções Fiscais – Pagamento em prestações .....	360
- Pagamento em prestações .....	361
Prestação de garantia - efeito suspensivo .....	362
- Requerimento .....	364
- (exemplo específico).....	365
Coimas Fiscais – Dispensa e atenuação especial - art.º 32.º do RGIT	367
- Dispensa e atenuação especial - art.º 32.º do RGIT Requerimento .....	369
<b>DIVERSOS</b> .....	371
- Pedido de reemissão de cheque(s) - 2.ª via.....	373
Outros - Dívidas de telefone fixo, móvel, internet e televisão prescrição .....	375
- Dívidas de telefone fixo, móvel e internet e televisão - prescrição	377
<b>SEGUROS</b> .....	379
Anulação .....	381

- Anulação .....	383
Resgate .....	384
- Exemplo de Pedido de Resgate .....	385
- Declaração de extravio da apólice - declaração de extravio ..	386
- Acidente de viação - fuga do imputável .....	387
Alteração da titularidade.....	389
- Reclamação de sinistro - Ramo Multirriscos .....	391
<b>CONCLUSÃO</b> .....	395
<b>POSFÁCIO</b> .....	399

## PREFÁCIO À 4.<sup>a</sup> EDIÇÃO

Edição atrás de edição, e os propósitos de um autor vão mudando. Esta obra surgiu inicialmente com o propósito de ajudar as pessoas literariamente mais carenciadas, mas depressa o autor se apercebeu de que o grosso do consumo residia na comunidade jurídica.

De tal modo, a obra tem sido aperfeiçoada, com uma ou outra situação de relevo, e com toda a legislação até à atualidade, incluindo o recente orçamento de estado para o ano 2018. Aliás, houve esse tipo de preocupação desde o arrendamento urbano, onde deparamos com quatro alterações legislativas, nomeadamente, a Lei n.º 79/2014, o DL n.º 156/2015 e as Leis n.ºs 42.º e 43.º, de 2017, até ao Código da Estrada, ao Processo Civil, à legislação penal, ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, e enfim, a outras situações esporádicas que se espalham por todos os diplomas versados no trabalho, incluindo a legislação fiscal.

Mas importa acima de tudo ao autor, divulgar perante todos os leitores, a razão que o conduziu à génese de tão pretensioso trabalho, e onde certamente se consubstancia o sucesso até ora concebido, sem caráter ofensivo para entidades abstratamente envolvidas, sendo que, **é mais fácil desmistificar a razão do que a sufocar.**

**O princípio é de que, a razão de ciência nem sempre justifica o meio, quando o motivo subjacente serve inadvertidamente, ou de modo implícito, para atingir um fim concreto.**

Ora, vem isto a propósito da incompatibilidade do autor no exercício de funções públicas, cuja matéria estava ao tempo consignada na Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, sucessivamente alterada, e posteriormente revogada pela Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, designada de forma abreviada “LTFP”. O art.º 26.º daquele primeiro diploma estabelecia que *“As funções públicas são, em regra, exercidas em regime de exclusividade.”*; por conseguinte, o art.º 27.º, n.º 1, do mesmo normativo, previa que *“O exercício de funções pode ser acumulado com o de outras funções públicas quando estas não sejam remuneradas e*

*haja na acumulação manifesto interesse público*". Mas por força do art.º 28.º, o funcionário até poderia exercer cumulativamente funções privadas, desde que previamente autorizado, com a observância do sobredito requisito da ausência de colisão com o interesse público, e essencialmente, por força da alínea c) do n.º 4, quando *"Não comprometam a isenção e a imparcialidade exigidas pelo desempenho das funções públicas;"*.

Resumidamente, abdicando de tecer mais aprofundadas considerações, sempre se diga, que se gerou uma grande ambiguidade entre a presunção do exercício efetivo, a qualificação do interesse público e a suspeição de atividades colididas, ao ponto de a própria OA, ter movido ao autor uma ação-crime por suposta violação do respetivo Estatuto, decorrida que foi a representação de um amigo no Julgados de Paz. Impulsionado pela contradição, o autor invocou uma razão de ciência, materialmente coartada aos simples honorários dos direitos de autor, continuando a sua labuta, prescindindo do contacto direto das pessoas que se sentem movidas pela impressão do seu currículo profissional e académico.

**E essa razão de ciência, graciosa e erudita, consubstancia-se na obra «Minutas e Formulários – Anotados e Comentados».**

## PREFÁCIO À 2.<sup>a</sup> EDIÇÃO

Depois de uma obra Best Seller que esgota sensivelmente dentro de meio ano a sua 1.<sup>a</sup> edição, pouco haverá a acrescentar no intróito à 2.<sup>a</sup> edição.

Não obstante, existe uma situação que se reveste da maior imperiosidade - manifestar o meu profundo agradecimento a todos aqueles que adquiriram a obra por um dos meios mais convenientes, suporte físico ou *e-book*, revelando a acreditação no meu trabalho como autor. Isto conduz insofismavelmente à concretização das palavras de Olavo Bilac que remontam ao século XIX, privilegiadas pela sua imutabilidade, e por mim comumente citadas:

*Os livros não matam a fome, não suprimem a miséria, não acabam com as desigualdades e com as injustiças do mundo, mas consolam as almas e fazem-nos sonhar.*

De facto, esgotar uma edição dentro do sobredito período, sem apoio ou referência de qualquer estabelecimento de ensino, se não é inédito, também não deixa de ser incomum.

Apenas a talho de foice se acrescenta, que houve a esmerada preocupação de rever convenientemente a obra, de aumentar o leque das minutas, umas consideradas inovadoras e outras de complementaridade e aperfeiçoamento, todas com o comentário prévio e as pertinentes notas de rodapé. Depois, como entretanto também haviam sido revogados e republicados, o Código de Processo e o Estatuto dos Tribunais Administrativos e Fiscais, *ex vi* do Decreto-Lei n.º 214-G/2015, houve o cuidado de se proceder às alterações que se mostraram pertinentes.

No que concerne a outros diplomas recentes, designadamente o CPC, introduzido pela Lei n.º 41/2013, e o CPA, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, já haviam sido contemplados na versão anterior.

A referência esporádica a entidades, objetos e locais, deve ser entendida com carácter abstrato.

Um Bem Haja a todos.

## INTRODUÇÃO

Caminhar em busca do conhecimento e da transmissão do mesmo é o reflexo duma evolução social, ética e moral, que não constitui mais do que a vontade intrínseca do querer evitar o travão do conhecimento, a conjugar o saber empírico com o erudito, convolvando gradualmente aquele neste, sem que tampouco se vislumbrem laivos de indiferença e resignação.

Ninguém nos ensina a nascer e a morrer, mas não poderemos olvidar que os nossos antepassados, com todas as restrições que lhes poderão ser assacadas inadvertidamente, foram o pilar da realidade que hoje integramos. Criaram em nós o senso capaz de nos proteger, de cindir com clareza o bem e o mal, de converter as emoções, de manter a esperança, de abnegar a velhice e de nos induzirem o encanto que jamais reconquistaremos – este foi o povo que outrora contribuiu para a essência que a sociedade atual subverteu.

Esse foi o povo que deixou isoladamente alguns letrados com a saudosa “4.<sup>a</sup> classe”, cuja sapiência não ficaria muito aquém da que subsistia nos serviços públicos, pelo que, e a troco de irrisórias insignificâncias, ajudavam os seus consortes sociais.

Atualmente, não se verifica grande evolução em termos sociais, para não falar no aparente paradoxo da reversão, mas a evolução tecnológica e científica levou-nos a pensar e atuar em circunstâncias antagónicas com o passado, na generalidade das situações.

Foi nesta panóplia de situações filosóficas, porque vividas, sentidas e interiorizadas, que o autor decidiu compilar uma heterogeneidade de minutas e transmiti-las aos mais necessitados, independentemente do seu grau cultural, e sempre na esteira de que O CONHECIMENTO NÃO DEVE SER TRAVADO. O conhecimento deverá ser ampliado, a burocracia deverá ser atenuada, o conteúdo deverá derrogar o formalismo, os serviços públicos deverão ajudar e não reprimir ou ser assiduamente parte litigante.

Enquanto não pensarmos na vida, não será ela a pensar em nós; enquanto pensarmos que as omissões criam empregos, não contribuimos para o bem social; enquanto houver demasiada discricionariedade, não haverá justiça; enquanto houver acentuado individualismo, não haverá igualdade; enquanto se pensar restritamente no povo e no “POVO”, não haverá oportunidade e proporcionalidade.

E foi da teoria dos “enquantos” e dos “encantos” que surgiu a presente obra, descurando com firme propósito conhecimentos *ex cathedra*.

Situações a ressaltar:

- a) O interessado deve adaptar a minuta ao caso concreto, excogitando o autor toda a responsabilidade que possa emergir da sua inadequada utilização.
- b) A aparente similitude com casos concretos, traduz-se em pura coincidência.
- c) O cotejo entre as minutas e formulários apresentados nesta obra, não significa a inferência valorativa destes em relação a quaisquer outros.
- d) O uso desta obra não supre o recurso a mandatário judicial nas situações impostas por lei.



# DIREITO CIVIL

# ARRENDAMENTO

- Contrato de arrendamento
- Atualização da renda
- Alteração de renda – resposta
- Trespasse – direito de preferência – notificação
- Contrato-promessa de arrendamento e de promessa de venda
- Alteração unilateral ao contrato de arrendamento
- Aditamento ao contrato de arrendamento e de promessa de venda
- Regime das obras habitacionais - comunicação ao senhorio
- Regime das obras não habitacionais – comunicação
- Comunicação à Câmara Municipal
- Benefício da compensação – comunicação ao senhorio
- Realização coerciva de obras – comunicação ao município
- Realização coerciva de obras – comunicação ao senhorio
- Benefício da Compensação – comunicação ao município
- Atraso no pagamento da renda – notificação do locador
- Atraso no pagamento da renda – notificação do fiador
- Depósito de rendas na Autoridade Tributária e Aduaneira
- Contrato de arrendamento rural
- Abastecimento de água – débitos de ex-locatário

## ARRENDAMENTO

O contrato de arrendamento é caracterizado pelo seu sinalagmatismo, pela onerosidade e pelas especificidade da forma e conteúdo.

É celebrado entre duas partes, sendo ambas sujeitos de direitos e obrigações, sendo que, ao senhorio, compete ceder o prédio, fração em regime de propriedade horizontal, ou partes de prédio suscetíveis de arrendamento em separado, e ao inquilino incumbe o dever de cumprir com a prestação acordada, ou seja, o pagamento da renda.

No que concerne ao conteúdo, desde muito cedo se passou a sentir a necessidade de se estabelecerem regras, porque a informação verbal perde-se, e a universalidade do ser humano nem sempre salvaguarda a preservação do princípio *consuetudo est altera natura*. É verdade que os costumes fazem regra com o decurso do tempo, mas esse mesmo tempo veio a ensinar-nos que as próprias regras escritas, plasmadas nas leis que conhecemos, no contrato ou sentença, são frequentemente objeto de atropelo ou absoluto incumprimento.

Uma das últimas alterações verificadas no arrendamento prende-se com o prazo de duração dos contratos, permitindo que as partes estipulem um prazo que se coadune com as necessidades que se ajustem a situações específicas. O art.º 1069.º do Código Civil prescreve a obrigatoriedade da forma escrita, sendo que, no diploma anterior, a observância desta forma era apenas exigível nos contratos que ultrapassassem a duração de seis meses.

Relativamente aos requisitos, o arrendamento é permitido desde que o objeto reúna as circunstâncias definidas pelo poder local. Assim, caso se trate de arrendamento para comércio, indústria ou serviços, o designado arrendamento para fins não habitacionais, a licença de utilização é obrigatória e deverá coincidir com a atividade a exercer pelo arrendatário. No caso de arrendamento para habitação, não é obrigatória a licença de utilização, mas devemos partir do pressuposto de que um imóvel apenas deverá constituir objeto de arrendamento, ou simplesmente habitado pelo próprio, após vistoria dos serviços técnicos da autarquia, e que atestem a observância dos pressupostos de habitabilidade.

Nos termos do art.º 9.º do RAU, apenas poderiam ser objeto de arrendamento os prédios ou frações, independentemente do fim a que se destinassem, desde que tivessem licença de utilização ou habitabilidade, atestando que houve vistoria dos serviços municipalizados inferior a oito anos em relação à data de celebração do contrato. Aliás, o rigor da lei ia até ao ponto de considerar obrigatória a menção no contrato da existência da licença de utilização ou o impedimento de momento, estabelecendo para o incumpridor sanções de natureza pecuniária até um ano de renda. E embora o Decreto-Lei n.º 64-A/2000 viesse a afastar a exigência de escritura pública nas situações em que era exigível, manteve inalterável a situação concernente à exigência do documento em questão.

A ausência de licença de utilização, quando os intervenientes celebram o contrato de arrendamento no pressuposto de que pode ser praticada no edifício uma determinada atividade, é causa de resolução do contrato, sem preclusão desse direito, mesmo que haja uma alteração anormal das circunstâncias nos termos previstos no art.º 437.º do Código Civil. Se a causa for imputada ao senhorio e o arrendatário não se socorrer da resolução, a falta de licença ou autorização municipal para o exercício de determinada atividade conduz à nulidade do contrato, conforme previsto no art.º 286.º do CCivil.

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO<sup>1</sup>

Primeiro(s): Nome \_\_\_\_\_, NIF(s) \_\_\_\_\_, natural da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, portador de Bilhete de Identidade (ou Cartão de Cidadão) n.º \_\_\_\_\_, emitido em \_\_\_\_\_ (ou com validade até...), pelo arquivo de identificação de \_\_\_\_\_, (estado civil) \_\_\_\_\_ (regime de casamento, sendo o caso) \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_.- - -

Segundo(s): Nome \_\_\_\_\_, portador de Bilhete de Identidade (ou Cartão de Cidadão) n.º \_\_\_\_\_, emitido em \_\_\_\_\_ (ou com validade até...), pelo arquivo de identificação de \_\_\_\_\_, (estado civil) \_\_\_\_\_ (regime de casamento, sendo o caso) \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_, NIF(s) \_\_\_\_\_, que passará a residir no locado, como segundo contraente e inquilino.- - -

Terceiro(s): Nome \_\_\_\_\_, portador de Bilhete de Identidade (ou Cartão de Cidadão) n.º \_\_\_\_\_, emitido em \_\_\_\_\_ (ou com validade até...), pelo arquivo de identificação de Porto, (estado civil) \_\_\_\_\_ (regime de casamento, sendo o caso) \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_, NIF(s) \_\_\_\_\_, como fiador(es).

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato de arrendamento, que se regerá pelas seguintes cláusulas: - - -

### PRIMEIRA

Pelo presente contrato o primeiro contraente, na qualidade de proprietário e legítimo possuidor, dá de arrendamento ao segundo contraente (indicar o objeto do contrato, fazendo uma pequena descrição, designadamente do local onde o bem se situa

1. Com a entrada em vigor do NRAU e revogação do RAU, os elementos que compõem o contrato de arrendamento passaram a constar de diploma próprio, o Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, porquanto se considerava que tais elementos não deveriam constar do Código Civil. E o facto de ser contemplado em diploma avulso é porque um seu congénere, o RAU, fora objeto de revogação. Esta heterogeneidade legislativa não obtém assentimento da nossa parte, tendo em consideração que, alterando um pouco os art.ºs 1069.º e 1070.º do Código Civil, que são de pequena dimensão, não haveria a necessidade de termos mais um diploma avulso a regular uma pequena matéria concernente ao arrendamento. Depois, acresce que os preceitos correlacionados com o assunto em cogitação já lá constam.

e a indicação da matriz predial), que se encontra em estado de gozo imediato e em bom estado de conservação. - - - - -

#### SEGUNDA

O presente contrato de arrendamento é celebrado ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), com as alterações sucessivamente introduzidas até à Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.

#### TERCEIRA

O arrendamento é celebrado no regime de renda livre. - - - -

#### QUARTA

O presente contrato, com duração efetiva de 1 ano<sup>2</sup>, terá início em \_\_\_\_/ \_\_\_\_/ do ano de \_\_\_\_\_, considerando-se prorrogado por períodos iguais e sucessivos, se não for denunciado nos termos da lei por qualquer das partes, conforme determina o n.º 1 do art.º 1054.º conjugado com o artigo 1096.º, ambos do Código Civil. - - - - -

#### QUINTA

Nos casos de cessação do contrato por resolução, por parte do senhorio<sup>3</sup>, fica convencionado o local da sede, e subsidiariamente o domicílio do representante, atualmente em \_\_\_\_\_.

#### SEXTA

1) A renda anual acordada inicialmente é de € \_\_\_\_\_,00

2. Se o contrato for com prazo certo, como *in casu*, fica salvaguardado o prazo e as suas eventuais prorrogações sucessivas. Na omissão do prazo vigora o regime supletivo de 2 anos, conforme prescreve o n.º 3 do art.º 1094.º do Código Civil.

Com o RAU, essencialmente com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 29 de dezembro, este regime era num pouco mais simples: a denúncia produzia efeitos a partir do termo do prazo ou da sua renovação; operava-se com a invocação de o senhorio necessitar da habitação para si ou descendentes em 1.º grau; quando munido de projeto de arquitetura aprovado pela Câmara, decidisse ampliar o prédio ou aumentar o número de frações ou divisões suscetíveis de arrendamento em separado, ou ainda quando fosse notória a necessidade de obras de restauro profundo. Do diploma mencionado para o NRAU, as coisas mantiveram-se sensivelmente iguais.

O Código Civil de 1966 não previa, no art.º 1096.º, as obras de restauro profundo.

3. O contraente poderá assumir outra categoria, nomeadamente de sublocador e comodatário.

(\_\_\_\_\_ euros), que o arrendatário pagará em duodécimos mensais de € \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ euros), no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito, no domicílio do primeiro outorgante ou por depósito em conta no (indicar instituição de crédito e NIB). - - - - -

2) O segundo outorgante liquidará no primeiro dia de vigência do contrato, ou, antecipadamente, a quantia de € \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ euros)<sup>4</sup> de que o primeiro contraente dará a correspondente quitação com a emissão do respetivo recibo, o qual poderá, *ex vi* da lei, ser substituído pela prova de depósito em conta. - - - - -

3) A renda acordada será objeto de atualização anual de acordo com a aplicação do coeficiente legal fixado para os contratos de arrendamento<sup>5</sup>. - - - - -

#### SÉTIMA

O segundo outorgante não poderá ceder, onerar ou celebrar quaisquer outros negócios jurídicos sem a expressa autorização, por escrito, do primeiro outorgante<sup>6</sup>. - - - - -

#### OITAVA

A conservação e manutenção do local ficam a cargo do segundo outorgante, o qual deverá entregar a fração (o imóvel, o estabelecimento, etc.) nas mesmas circunstâncias em que a encontrou<sup>7</sup>. - - - - -

#### NONA

Nos casos omissos é feita a remissão para a lei em vigor. - -

4. É a renda correspondente a dois meses. A primeira vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes, no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior daquele a que diga respeito. Tendo o contrato início no dia 1 de determinado mês, o que é comum, vencem-se simultaneamente ambos – o que é pago com a celebração e o que se vence no mês imediatamente anterior, ficando deste modo pago o mês anterior à cessação do contrato – art.º 1075.º do Código Civil. A renda também pode ser antecipada por um período não superior a três meses, ficando previsto em contrato escrito – art.º 1076.º também daquele diploma.

5. *Idem*, art.º 1077.º.

6. *Ibidem*, art.º 1083.º.

7. *Ibidem*, art.º 1078.º.

# MINUTAS e FORMULÁRIOS

## Anotados e Comentados

**Minutas e Formulários** integra mais de 100 documentos, com esclarecimentos práticos e advertências suscitadas pelo autor que permitem ao cidadão comum a celebração de contratos, procurações, impugnações e reclamações, entre muitos outros atos do dia a dia.

Edição atualizada que faculta um conjunto de ferramentas que lhe permitem assegurar de forma mais eficiente a garantia da defesa dos seus direitos, bem como o cumprimento de obrigações ou deveres contratuais que decorrem da vida em sociedade.

A diversidade das situações tratadas na obra reforça o interesse e utilidade prática para Advogados e Solicitadores, Contabilistas, Gestores de Empresa, entidades públicas, estudantes de direito, contribuintes e cidadãos em geral.

Visite-nos em  
[livraria.vidaeconomica.pt](http://livraria.vidaeconomica.pt)

[www.vidaeconomica.pt](http://www.vidaeconomica.pt)

ISBN: 978-989-768-443-2

