



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

Ficha de Unidade Curricular

Curso de Licenciatura

1. Nome da Unidade curricular:

Direito dos contratos II [Direito do Arrendamento Urbano]

2. Informação Complementar:

Duração: Semestral Anual
Horas de Trabalho: 168
Créditos ECTS: 6

3. Docente responsável e respetiva carga letiva na unidade curricular:

João Espírito Santo

4. Outros docentes e respetivas cargas letivas na unidade curricular:

Joana Macedo Vitorino 4h/semana
Sofia Oliveira Matias 4h/semana

5. Objetivos de aprendizagem (conhecimentos, aptidões e competências a desenvolver pelos estudantes):

(máximo 1000 caracteres)

6. Conteúdos programáticos:

PROGRAMA [baseado em Luís Menezes Leitão, Arrendamento Urbano, 11.ª ed., Almedina, Coimbra, 2022]

1. O ARRENDAMENTO URBANO COMO ESPÉCIE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO
2. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO ARRENDAMENTO URBANO
 - 2.1. O Direito Romano
 - 2.2. O Direito Intermédio
 - 2.3. O arrendamento urbano no Código Civil de 1867
 - 2.4. A evolução do arrendamento urbano na primeira metade do séc. XX
 - 2.5. O arrendamento urbano no Código Civil Português de 1966
 - 2.6. O arrendamento urbano após a Revolução de 25 de Abril de 1974
 - 2.7. O arrendamento urbano após a entrada em vigor da Constituição de 1976
 - 2.8. O arrendamento urbano nas duas últimas décadas do séc. XX
 - 2.9. O arrendamento urbano no início do século XXI
3. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO
 - 3.1. Generalidades
 - 3.2. Obrigação de proporcionar a outrem o gozo de um prédio urbano
 - 3.3. Carácter temporário
 - 3.4. Retribuição



4. CARACTERÍSTICAS QUALIFICATIVAS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

- 4.1. O arrendamento urbano como contrato nominado e típico
- 4.2. O arrendamento urbano como contrato consensual
- 4.3. O arrendamento urbano como contrato formal
- 4.4. O arrendamento urbano como contrato obrigacional (e não real *quoad effectum*). O problema da natureza do direito do arrendatário
- 4.5. O arrendamento urbano como contrato oneroso
- 4.6. O arrendamento urbano como contrato sinalagmático
- 4.7. O arrendamento urbano como contrato comutativo
- 4.8. O arrendamento urbano como contrato de execução duradoura

5. OBJECTO DO ARRENDAMENTO URBANO

6. FIM DO ARRENDAMENTO URBANO

7. FORMA, FORMALIDADES E OUTROS REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

8. FORMAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

- 8.1. Capacidade para a celebração do contrato de arrendamento urbano
- 8.2. Legitimidade para a celebração do contrato de arrendamento urbano
- 8.3. Igualdade e não discriminação na celebração de contratos de arrendamento urbano
- 8.4. O contrato-promessa de arrendamento urbano
- 8.5. Invalidez do contrato de arrendamento urbano

9. EFEITOS ESSENCIAIS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

9.1. Obrigações do senhorio

9.1.1. Obrigação de entrega

9.1.2. Obrigação de assegurar ao arrendatário o gozo do imóvel para os fins a que este se destina

9.1.3. Obrigação de realizar reparações e obras no imóvel

9.1.3.1. Generalidades

9.1.3.2. O regime geral da locação civil relativo às obras

9.1.3.3. A supletividade geral do regime das obras em sede de arrendamento urbano

9.1.3.4. A possibilidade de o senhorio denunciar ou suspender o contrato quando decida realizar obras de remodelação ou restauro profundos, demolição do prédio urbano ou edificação em prédio rústico arrendado não sujeito a regime especial

9.1.3.5. A exigência pelo arrendatário da realização de obras pelo senhorio

9.1.3.6. A determinação da realização de obras pelo município e outras entidades com esse direito

9.1.4. Eventual obrigação de pagamento dos encargos da coisa locada

9.1.5. Obrigação de reembolso de benfeitorias



9.1.6. Obrigação de preferência

9.1.6.1. Generalidades

9.1.6.2. A obrigação de preferência em caso de venda do local arrendado há mais de dois anos

9.1.6.2.1. Pressupostos gerais

9.1.6.2.2. A restrição da preferência ao local arrendado, salvo no caso do arrendamento habitacional e do arrendatário de loja histórica

9.1.6.2.3. A possibilidade de aquisição conjunta do imóvel pelos vários arrendatários habitacionais em caso de venda de imóvel não submetido ao regime da propriedade horizontal

9.1.6.2.5. O regime do exercício do direito de preferência

9.1.6.2.5.1. Generalidades

9.1.6.2.5.2. A comunicação para preferência

9.1.6.2.5.3. O regime da venda da coisa juntamente com outras

9.1.6.3. A obrigação de preferência na celebração de novo contrato de arrendamento

9.1.7. A obrigação de não assediar o inquilino

9.2. Obrigações do arrendatário

9.2.1. Obrigação de pagamento da renda

9.2.1.1. Generalidades

9.2.1.2. Fixação e alteração da renda

9.2.1.3. Tempo do cumprimento

9.2.1.3.1. O regime geral

9.2.1.4. Lugar do cumprimento

9.2.1.5. Consequências da mora do arrendatário

9.2.1.5.1. O regime geral

9.2.1.6. Consequências da mora do senhorio

9.2.1.7. Garantias do pagamento da renda

9.2.1.7.1. O regime geral

9.2.2. Eventual obrigação de pagamento dos encargos e despesas do imóvel arrendado

9.2.3. Obrigação de facultar ao senhorio o exame do imóvel arrendado

9.2.4. Obrigação de respeitar as limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis

9.2.5. Obrigação de usar efetivamente o imóvel

9.2.6. Obrigação de não aplicar o imóvel a fim diverso daquele a que ele se destina

9.2.7. Obrigação de não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente

9.2.8. Obrigação de tolerar as reparações urgentes, bem como



quaisquer outras que sejam ordenadas por autoridade pública

9.2.9. Obrigação de não proporcionar a outrem o gozo total

ou parcial do imóvel por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se a lei o permitir ou o senhorio o autorizar

9.2.10. Obrigação de comunicar ao senhorio, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa, sempre que esta seja permitida ou autorizada

9.2.11. Obrigação de avisar imediatamente o senhorio, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo, ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo senhorio

9.2.12. Obrigação de restituir o imóvel locado, findo o contrato

9.2.13. Obrigação de publicitar o fim do arrendamento e mostrar o local a novos interessados

10. PROIBIÇÕES DE ARRENDAMENTO

11. FORMALIDADES DE COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES NO ÂMBITO DO ARRENDAMENTO URBANO

12. VICISSITUDES DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

12.1. Transmissão da posição contratual do senhorio

12.2. Sucessão na posição de senhorio

12.3. Transmissão da posição contratual do arrendatário

12.4. Sucessão na posição do arrendatário

12.5. Subarrendamento

12.6. Locação de estabelecimento

12.7. Suspensão da execução do contrato de arrendamento

13. O REGIME DAS PERTURBAÇÕES DA PRESTAÇÃO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

13.1. Regime geral

13.1.1. Vícios da coisa locada

13.1.2. Ilegitimidade do senhorio ou deficiência do seu direito

13.2. O regime específico do arrendamento de bens de consumo

14. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

14.1. Generalidades

14.2. Revogação

14.3. Resolução

14.3.1. Resolução pelo senhorio

14.3.1.1. Generalidades

14.3.1.2. Falta de pagamento da renda, encargos e despesas

14.3.1.3. Oposição do arrendatário à realização de obras

14.3.1.4. Violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento de condomínio



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

- 14.3.1.5. Utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública
- 14.3.1.6. Uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina
- 14.3.1.7. Não uso do locado por mais de um ano
- 14.3.1.8. Cessão do gozo do prédio a terceiro, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio
- 14.3.1.9. Outros fundamentos de resolução do contrato pelo senhorio não especificamente previstos na lei
 - 14.3.1.9.1. Generalidades
 - 14.3.1.9.2. Realização de deteriorações e obras no imóvel
 - 14.3.1.9.3. Violação dos limites legais ou contratuais relativos a hóspedes
 - 14.3.1.9.4. Cobrança ao subarrendatário de renda superior à permitida
 - 14.3.1.9.5. Deixar o arrendatário de prestar ao senhorio os serviços pessoais que determinaram a ocupação do prédio
 - 14.3.1.9.6. A alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar
 - 14.3.1.9.7. A violação de deveres acessórios pelo arrendatário
- 14.3.1.10. Forma de exercício da resolução pelo senhorio
- 14.3.1.11. Caducidade e extinção do direito de resolução
- 14.3.2. Resolução pelo arrendatário
- 14.3.3. Efeitos da resolução do arrendamento
- 14.4. Caducidade
 - 14.4.1. Pressupostos
 - 14.4.1.1. Generalidades
 - 14.4.1.2. Decurso do prazo
 - 14.4.1.3. Verificação da condição resolutiva ou certeza de que não se verificará a condição suspensiva
 - 14.4.1.4. Extinção do direito ou dos poderes de administração com base nos quais o contrato foi celebrado
 - 14.4.1.5. Morte ou extinção do arrendatário, salvo convenção em contrário
 - 14.4.1.6. Perda do imóvel arrendado
 - 14.4.1.7. Expropriação por utilidade pública, que não seja compatível com a subsistência do arrendamento
 - 14.4.1.8. Cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada
 - 14.4.1.9. Confusão das qualidades de senhorio e arrendatário
 - 14.4.1.10. Não reocupação do locado pelo arrendatário no prazo de três meses, salvo justo impedimento, após a realização de obras pelo senhorio ou pelo município
 - 14.4.1.11. A questão da eventual caducidade do arrendamento em caso de venda executiva do prédio
 - 14.4.2. Efeitos da caducidade
 - 14.4.3. Eventual renovação do contrato e direito de preferência no futuro arrendamento do prédio
- 14.5. Denúncia e oposição à renovação



14.5.1. Generalidades

14.5.2. O regime do arrendamento para habitação

14.5.2.1. Generalidades

14.5.2.2. Os arrendamentos com duração indeterminada

14.5.2.2.1. Generalidades

14.5.2.2.2. Denúncia pelo arrendatário

14.5.2.2.3. Denúncia para habitação do senhorio

ou dos seus descendentes em 1º grau

14.5.2.2.4. Denúncia pelo senhorio para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos

14.5.2.2.5. Denúncia pelo senhorio mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretende a cessação

14.5.2.3. Os arrendamentos com prazo certo

14.5.3. O regime do arrendamento para fim não habitacional

14.6. Especialidades da cessação do contrato em caso de insolvência das partes

14.6.1. Insolvência do arrendatário

14.6.2. Insolvência do senhorio

15. O REGIME TRANSITÓRIO RELATIVAMENTE AOS ANTIGOS

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO URBANO

15.1. Generalidades

15.2. Os contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime

do Arrendamento Urbano e os contratos não habitacionais celebrados depois do D.L. 257/95, de 30 de setembro

15.2.1. Generalidades

15.2.2. Transmissão por morte

15.2.3. Denúncia e oposição à renovação

15.2.3.1. Generalidades

15.2.3.2. Contratos de duração limitada

15.2.3.3. Contratos de duração ilimitada

15.2.3.3.1. Generalidades

15.2.3.3.2. Limitações à denúncia para habitação

15.2.3.3.3. Valor da indemnização em caso de denúncia do contrato pelo senhorio

15.2.3.3.4. Exclusão em certos casos da denúncia por aviso prévio

15.3. Os contratos habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano e os contratos não habitacionais celebrados antes do D.L. 257/95, de 30 de setembro

15.3.1. Generalidades



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

15.3.2. O regime da transição para o NRAU e atualização das rendas

15.3.2.1. Generalidades

15.3.2.2. Arrendamento para habitação

15.3.2.4. Arrendamento para fim não habitacional

15.3.3. O regime das benfeitorias

15.3.4. O regime da transmissão por morte

15.3.5. O regime da denúncia pelo senhorio

15.3.5.1. Generalidades

15.3.5.2. Limitações à denúncia para habitação

15.3.5.3. Especialidades da denúncia para demolição ou para realização de obras de remodelação ou restauro profundo

15.3.5.4. Exclusão da denúncia por aviso prévio

7. Demonstração da coerência dos conteúdos programáticos com os objetivos da unidade curricular:

Os conteúdos programáticos percorrem as várias matérias que integram a Teoria geral do Direito civil e a articulação entre as aulas teóricas e as aulas práticas permite alcançar os objetivos propostos.

8. Metodologias de ensino:

Exposição das matérias durante as aulas teóricas; resolução de casos práticos e esclarecimento de dúvidas ou dificuldades durante as aulas práticas.

9. Avaliação:

A avaliação, no sistema de avaliação contínua, inclui a realização de um exercício escrito cuja nota é ponderada em 50% na nota final de avaliação contínua. É pressuposto necessário da nota de avaliação contínua, na componente prevista no art. 15.º, n.º 1, al. b) do Regulamento de Avaliação aprovado em 2015 e na sua versão consolidada em 2018, a participação oral positiva ao longo do semestre.

10. Demonstração da coerência das metodologias de ensino com os objetivos de aprendizagem da unidade curricular:

A exposição teórica da matéria permite aos alunos uma abordagem dos problemas jurídicos a aprofundar e as aulas práticas possibilitam o treino na resolução de casos práticos, bem como o esclarecimento das dúvidas. A necessidade de participação oral positiva constitui um estímulo a que os estudantes trabalhem durante todo o semestre, espelhando, portanto, a avaliação contínua um trabalho contínuo. Esta metodologia é fundamental para a interiorização dos conteúdos de modo a que o estudante, além do conhecimento meramente teórico fique apto a aplicar o Direito, resolvendo casos concretos.

11. Bibliografia principal:

Antonio Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil XI, Contratos em especial 1.º parte, Coimbra, Almedina, 2018
Jorge Pinto Furtado, Comentários ao Regime do Arrendamento Urbano, 4.ª ed., Almedina, Coimbra, 2022
Luís Menezes Leitão, Arrendamento Urbano, 11.ª ed., Almedina, Coimbra, 2022

Bibliografia setorial a indicar nas aulas.

12. Observações:

(máximo 1000 caracteres)



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

NOTA: este mapa é preenchido tantas vezes quantas as necessárias para descrever as diferentes unidades curriculares.