

# Contrato de arrendamento: tudo o que precisas saber + minuta carta rescisão

Muitos portugueses continuam a preferir o arrendamento habitacional à compra do próprio imóvel. Apesar de estes números começarem a mudar, a favor da compra – que muitos dizem ser vantajosa – há ainda quem prefira o arrendamento. E não há problema nenhum nisso. Se estás numa situação em que vais iniciar um contrato de arrendamento, **é vantajoso saberes de que forma a lei e a assinatura de um contrato de arrendamento podem proteger a tua situação habitacional**, quais são os documentos que vais necessitar para o momento da assinatura do contrato, quais as situações de incumprimento das quais deves estar ciente, ou ainda, se te é possível rescindir esse contrato antes do tempo nele estipulado.

Pois bem, este artigo vem para te prestar informações sobre toda a dinâmica do mercado de arrendamento e responder a todas as dúvidas que possas ter.

## Índice de Conteúdos

Qual a finalidade do contrato de arrendamento

Que elementos devem constar num contrato de arrendamento

Quais os documentos necessários para a assinatura do contrato de arrendamento

O que diz a lei do arrendamento

- Duração do Contrato
- Denúncia de contrato por parte do proprietário
- Como rescindir contrato de arrendamento antes do prazo por parte do inquilino
- Situações de incumprimento
- Direito de preferência
- Assédio e discriminação

Minuta de carta de rescisão de contrato de arrendamento

## Qual a finalidade do Contrato de Arrendamento?

O contrato de arrendamento habitacional é o documento que consagra **os direitos e deveres do proprietário, bem como do inquilino**, visando proteger ambas as partes. Para além do proprietário e do inquilino, também os fiadores, se houverem, devem ser incluídos no contrato.

## Que elementos devem constar num Contrato de Arrendamento?

O contrato de arrendamento deve ser redigido **por escrito e realizado em três exemplares**, que se destinarão ao senhorio, ao inquilino e outro a ser entregue nas Finanças para oficialização do [arrendamento](#).

No contrato devem constar as seguintes informações:

- Identificação das partes: nome completo, número de identificação civil, naturalidade, data de nascimento e estado civil;
- Identificação e localização do imóvel alvo de contrato: rua, fração, localidade e código postal;
- Número e data da [licença de habitabilidade](#);
- Valor da renda e condições para pagamento, tais como a data limite de pagamento desta;
- Identificação do regime de atualização da renda. Caso não seja mencionado, aplicar-se-á o descrito na lei;
- Período de duração do contrato de arrendamento;
- Data da celebração do contrato;
- [Caução e adiantamento de rendas](#);
- Demais condições que os intervenientes considerem prudente acrescentar ao contrato.



## Quais os documentos necessários para a assinatura do Contrato de Arrendamento?

Depois de acertados todos os pormenores e antes da celebração do contrato de arrendamento, o **proprietário** deverá solicitar ao futuro inquilino:

- Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão;
- Última declaração de IRS ou os últimos recibos de vencimento.

Já o **inquilino**, tem o direito de solicitar ao proprietário alguns dos documentos que ao imóvel dizem respeito, tais como:

- [Caderneta Predial](#);
- [Certificado Energético](#);
- Certidão de Teor;
- [Licença de Habitação](#).

Para além destes documentos é usual o proprietário solicitar o pagamento de uma [caução e/ou o adiantamento de rendas](#). Sobre isto, fica a saber que a lei não prevê a obrigatoriedade de pagamento de uma caução, mas permite a exigência desta por parte do senhorio. A [caução](#) representa uma forma de assegurar a responsabilidade do inquilino na proteção e cuidado do imóvel. No caso do adiantamento de rendas, este funciona como uma segurança adicional, para o caso de o inquilino se atrasar ou não cumprir com o pagamento das rendas. Quanto a estas, a lei prevê que o senhorio não pode solicitar o adiantamento de **mais do que três rendas**, para além da renda de início de contrato.

## O que diz a Lei do Arrendamento

Cada uma das partes pode estabelecer, por mútuo acordo, os termos e condições **que acharem adequados**, salvo no que diz respeito a matérias reguladas pela lei. Matérias como a duração do contrato de arrendamento, rescisão do mesmo, despejo por incumprimento e transmissão em caso de morte do inquilino, que vamos analisar já de seguida.

### Duração do contrato de arrendamento

Os contratos devem prever uma cláusula que determine a **duração do arrendamento**, podendo este ocorrer por tempo indeterminado ou a prazo certo. Para os contratos celebrados a prazo certo, a duração mínima imposta por lei corresponde a um ano, sendo que após a primeira renovação, pode ser acordado que o [arrendamento](#) passe a ter duração indeterminada. No que se refere à

renovação destes contratos, se estes forem celebrados para habitação permanente por período inferior a 3 anos, e nada tiver sido registado em contrário, consideram-se renovados por um período mínimo de 3 anos. Se forem superiores, renovam-se por períodos sucessivos de igual duração. Na primeira renovação, o senhorio não pode opor-se à sua continuidade por mais 3 anos, exceto de precisar do imóvel para si ou para os filhos.

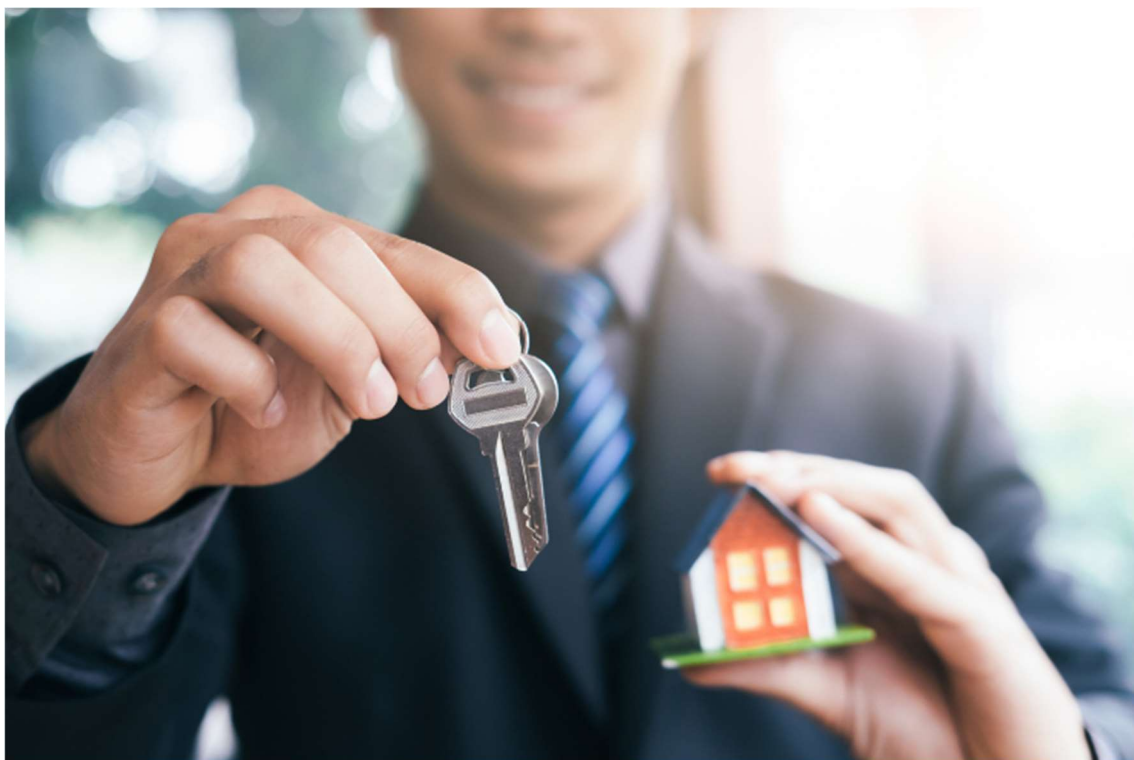
## **Denúncia do contrato por parte do proprietário**

O [artigo 1097º do Código Civil](#) Português estabelece os prazos em que o senhorio/proprietário pode promover a rescisão do contrato de arrendamento, que são:

- Se a duração inicial do contrato, ou da sua renovação, for igual ou superior a 6 anos, o senhorio deve notificar o inquilino com uma antecedência de 240 dias;
- Se a duração inicial do contrato, ou da sua renovação, for igual ou superior a 1 ano, mas inferior a 6 anos, o pré-aviso por parte do senhorio deverá ser de 120 dias;
- Se a duração inicial do contrato, ou da sua renovação, for igual ou superior a 6 meses, mas inferior a 1 ano, a notificação deve ser enviada com uma antecedência de 60 dias;
- Se a duração inicial do contrato, ou da sua renovação, for inferior a 6 meses, o pré-aviso deve ser enviado contando-se um terço do prazo de duração do contrato.

## **Os senhorios podem rescindir os contratos de arrendamento por três motivos:**

1. por falta de pagamento por parte dos inquilinos, com uma tolerância de até 3 rendas;
2. para realização de obras, desde que justifique que estas são de carácter profundo;
3. necessidade da casa para habitação própria para si ou descendentes em 1º grau.



## Como rescindir contrato de arrendamento antes do prazo por parte do inquilino?

A lei do arrendamento diz ser possível rescindir contrato de arrendamento antes do prazo para a cessação ou renovação, desde sejam **respeitados os prazos de aviso** indicados no Código Civil. Segundo o [artigo 1098º](#), o inquilino pode fazer rescindir o contrato, nas seguintes condições:

- Se o prazo para a duração do contrato for igual ou superior a 6 anos, o inquilino deve enviar o pré-aviso com uma antecedência de 120 dias;
- Se o prazo para a duração do contrato for inferior a 6 meses, ou, igual ou superior a 1 ano, a notificação ao proprietário deve acontecer com 90 dias de antecedência;
- Se o prazo para duração do contrato for igual ou superior a 6 meses, mas inferior a 1 ano, o aviso terá que acontecer num prazo de 60 dias;
- Se o prazo para a duração do contrato for inferior a 6 meses, o pré-aviso deve ser enviado contando-se um terço do prazo de duração inicial do contrato.

De referir que se o inquilino não cumprir os prazos para notificação de rescisão de contrato, terá de pagar as rendas em falta correspondentes à duração do contrato.

## Situações de incumprimento

Em caso de atraso de pagamento da renda por parte do inquilino, a indemnização a pagar ao senhorio é de **20% do valor devido**. Se a situação se prolongar e houver fiadores, o senhorio tem 90 dias para os notificar sobre as quantias em falta.

Em caso de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do inquilino ou de pessoa com quem viva em economia comum há mais de 1 ano, este pode fazer cessar o contrato de arrendamento sem pagar as rendas correspondentes ao período de pré-aviso.

Se és senhorio e precisas notificar o inquilino quanto à sua situação de incumprimento, podes utilizar a minuta de carta para notificação de atraso no pagamento de renda, que [aqui](#) te disponibilizamos.

## Direito de preferência

Caso o senhorio queira [vender a casa](#), o inquilino pode exercer o direito de **preferência pela compra**, se viver na habitação arrendada há **pelo menos 2 anos**.

## Assédio e discriminação

As alterações à lei do arrendamento figuradas em 2019 trouxeram maior suporte legal à correção de situações de desequilíbrio entre inquilinos e senhorios, protegendo casos de particular vulnerabilidade. A lei proíbe o chamado **assédio no arrendamento**, ou seja, comportamento que criem um ambiente intimidativo ou que impeçam o acesso e a fruição do imóvel. A lei refere também que o acesso ao [arrendamento](#) não pode ser vedado por motivos de ascendência ou origem étnica, orientação sexual, género, idade, deficiência, língua, nacionalidade, religião, crença ou convicções políticas ou ideológicas.

## Minuta de carta de rescisão de contrato de arrendamento para inquilino e senhorio

Se porventura quiseses sair da casa da qual és **inquilino**, fica a saber que o pré-aviso de rescisão de contrato deve ser feito por carta registada com aviso de receção. Se não sabes o teor que este documento deve conter, deixamos-

te [aqui](#) uma minuta de carta de rescisão de contrato de arrendamento, que podes utilizar, mas que deves atualizar com os dados que se apliquem à tua situação.

Por outro lado, se **és o senhorio** e precisas do imóvel para habitação própria, podes usar esta minuta de carta de rescisão, que [aqui](#) disponibilizamos.

**(Nome completo do Inquilino)**

(Morada completa do inquilino)

**(Nome completo do senhorio)**

(Morada completa do senhorio)

Carta registada, com aviso de receção

**Assunto:** Denúncia de contrato de arrendamento

(Localidade), (data)

Exmo. Sr.,

Na qualidade de arrendatário do andar sito na Rua ....., n.º ....., em ....., venho por este meio comunicar-lhe com a antecedência que me é exigida por lei, que pretendo denunciar o contrato de arrendamento por tempo indeterminado/termo certo (escolher a opção que se enquadre) celebrado a (data), relativo ao imóvel supracitado.

Carta de rescisão de contrato de arrendamento para inquilino

**(Nome completo do Senhorio)**

(Morada completa do senhorio)

**(Nome completo do Inquilino)**

(Morada completa do inquilino)

Carta registada, com aviso de receção

**Assunto:** Denúncia de contrato de arrendamento para habitação

(Localidade), (data)

Exmo. Sr.,

Conforme o direito que me é concedido pelo disposto no Artigo 1102.º do Código Civil, venho por este meio comunicar-lhe a minha intenção, enquanto senhorio da habitação na qual é arrendatário, de denúncia para habitação, do contrato de arrendamento celebrado entre ambos em (data), relativo ao imóvel sito na (morada completa).

Carta de rescisão de contrato de arrendamento para senhorio