

# Data enia

REVISTA JURÍDICA DIGITAL

12   
2021



Publicação científico-jurídica  
em formato digital  
**ISSN 2182-8242**

Periodicidade anual  
N.º 12 — Ano 2021

Propriedade e Edição:  
© DataVenia  
Marca Registada n.º 486523 – INPI

Internet: [www.datavenia.pt](http://www.datavenia.pt)  
Contacto: [correio@datavenia.pt](mailto:correio@datavenia.pt)

A Data Venia é uma revista científico-jurídica em formato digital, tendo por objeto a publicação de doutrina, artigos, estudos, ensaios, teses, pareceres, crítica legislativa e jurisprudencial, apoiando igualmente os trabalhos de *legal research* e de *legal writing*, visando o aprofundamento do conhecimento técnico, a livre e fundamentada discussão de temas inéditos, a partilha de experiências, reflexões e/ou investigação.

As opiniões expressas são da exclusiva responsabilidade dos respetivos autores e não traduzem necessariamente a opinião dos demais autores da *Data Venia* nem da sua administração.

A citação, transcrição ou reprodução dos conteúdos desta revista estão sujeitas ao Código de Direito de Autor e Direitos Conexos.

É proibida a reprodução ou compilação de conteúdos para fins comerciais ou publicitários, sem a expressa e prévia autorização da Administração da Data Venia e dos respetivos Autores.

## REGIME GERAL DO ARRENDAMENTO

# Resolução do contrato pelo senhorio: falta de pagamento da renda

### **Mercília Pereira Gonçalves**

Notária Estagiária, Ordem dos Notários.

Mestre em Direito dos Contratos e da Empresa na Escola de Direito da Universidade do Minho,

Licenciada em Direito pela Universidade do Minho.

**RESUMO:** O texto apresentado centra-se numa área que tem sofrido alterações legislativas. O vínculo arrendatício constitui uma vantagem para aqueles que nunca poderiam garantir a compra de um estabelecimento, sendo, portanto, a obrigação de pagamento da renda pelo arrendatário a contrapartida mais visível. O não cumprimento acarreta consequências: a resolução por comunicação e o procedimento especial de despejo. Por sua vez, o recurso à via judicial, no que diz respeito à ação de despejo propriamente dita. A resolução pelo senhorio por falta de pagamento da renda acompanha o art.º 1083.º, n.º 3 e n.º 4 do Código Civil (CC) nos ditames da lei apresentados.

A lei não tem sido clara no que se refere ao prazo do art.º 1083.º, n.º 3, estando constantemente a ser alterado. Por sua vez, a resolução com base no n.º 4 do referido artigo faz todo o sentido, já que o incumprimento é visível por mais de quatro vezes num ano e por isso, suscetível de ser um comportamento que se deve repreender. O contrato cessa com a resolução, o arrendatário tem de desocupar e entregar o locado, não existindo efeitos retroativos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Arrendamento mercantil; resolução do contrato pelo senhorio; falta de pagamento da renda; ação de despejo; procedimento especial de despejo;

ABSTRACT: This paper focuses on an area that has suffered legislative changes. The leasing constitutes an advantage for those who could never guarantee the purchase of an establishment, where the renter's obligation to pay the rent is the most visible consequence. Failure to comply implies consequences: resolution by communication and the special eviction procedure, which implies the resort to the judicial system, as we will explain below. In the resolution by the landlord for the failure of payment, the rent follows the art.º 1083.º, n.º 3 and n.º 4 of the CC in terms of the presented law.

The law has not been clear regarding the term of art.º 1083.º, n.º 3, which is continuously being changed. However, the resolution based on paragraph 4 of the article makes perfect sense, since the non-compliance is visible more than four times a year and, therefore, susceptible to be a behaviour that should be reprimanded. The contract ends with the resolution, and the lessee must leave and deliver the leased, with no retroactive effects.

KEYWORDS: Lease; termination of the contract by the landlord; failure to pay rent; eviction lawsuit; special eviction procedure

## Introdução

O objeto de estudo centra-se num regime instável e em constantes alterações<sup>1</sup>, no contexto do Direito das Obrigações, mais propriamente, o Direito dos Contratos em Especial.

É necessário esclarecer aquilo que se entende por Locação. Conforme resulta do art.º 1022.º CC “Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.” Analisamos o tema à luz do arrendamento comercial, logo, o gozo do imóvel deve servir uma atividade comercial num sentido amplo<sup>2</sup>.

O art.º 1079.º CC refere que “O arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.” Interessa-nos, pois, a resolução prevista no art.º 1083.º CC. Trata-se de um direito

---

<sup>1</sup> Ao longo do texto teremos sempre em conta o regime atual, com as alterações decorrentes da nova Lei 13/2019, de 12 de fevereiro de 2019. Disponível em <http://www.pgdlisboa.pt>.

<sup>2</sup> MORAIS, Fernando de Gravato. *Direito Comercial*. Braga: AEDUM, 3ªedição, 2017. vol. 1., p. 111.

potestativo extintivo, exercido unilateralmente que pressupõe uma situação de incumprimento grave ou de não escassa importância e, portanto, deve haver um motivo de resolução do contrato. Esta matéria está coberta pelo princípio da boa fé, daí existir uma remissão para uma inexigibilidade de manutenção do arrendamento.

O presente trabalho está dividido em capítulos. O primeiro capítulo trata de inserir o tema no arrendamento comercial, fazendo uma breve menção ao contrato de arrendamento comercial.

O segundo capítulo chama a atenção para as obrigações das partes em especial, a renda.

O terceiro capítulo reflete a resolução pelo senhorio, começando por remeter para a mora do arrendatário na obrigação de pagamento da renda, aprofunda as opções resolutivas: a resolução por comunicação (via extrajudicial) e o procedimento especial de despejo (de cariz administrativo). Por sua vez, a resolução judicial. Há uma referência a um outro fundamento de resolução: falta de pagamento reiterado das rendas e conseqüentemente, aludimos aos efeitos da resolução.

Terminaremos, pois, com as devidas conclusões, fruto de todo o estudo dedicado e investigação intensiva.

## **Capítulo I - Contrato de arrendamento comercial**

### **1. Considerações gerais**

Na verdade, não existe um conceito que defina de forma direta o arrendamento comercial. A base da sua definição está na locação. O regime jurídico da locação encontra-se estipulado dos arts. 1022.º a 1113.º CC. O art.º 1023.º CC apenas refere as duas modalidades de locação: o aluguer e o arrendamento.

Nestes termos, a locação diz-se “arrendamento” quando versa sobre coisa imóvel, “aluguer” quando incide sobre coisa móvel.

O arrendamento admite várias modalidades. Interessa-nos, pois, o arrendamento urbano que pode ser para habitação (arts. 1092.º CC e seguintes (ss) ou para fins não habitacionais (arts. 1108.º CC e ss.). Para GRAVATO MORAIS, esta solução não parece ser a mais adequada<sup>3</sup>.

MENEZES LEITÃO afirma que “o arrendamento urbano constitui uma espécie do contrato de locação<sup>4</sup>.” As principais características do contrato de arrendamento são as seguintes<sup>5</sup>:

- Consensualidade - O contrato depende sempre do acordo de vontade das partes. É celebrado sem dependência da entrega da coisa.
- Bilateralidade - Gera obrigações recíprocas.
- Sinalagmaticidade - Existe uma ligação das prestações em causa, por um lado, o gozo temporário do imóvel por parte do locador, depende de uma contrapartida pecuniária que será o pagamento da renda, do lado do locatário.
- Onerosidade- o arrendatário tem de pagar as rendas.

A locação permite ao titular dos direitos de gozo de uma coisa (senhorio), concedê-la temporariamente a outrem (arrendatário), mediante uma retribuição, sem que o seu direito de propriedade, se perca. Muitas vezes, são pessoas que não tem capacidade económica para comprar o bem e, portanto, pagam um preço

---

<sup>3</sup> O autor refere que se “desconsidera a especificidade do arrendamento comercial.” Para um maior cuidado da questão, veja-se, neste sentido, MORAIS, Fernando de Gravato. *Novo Regime do Arrendamento Comercial*. 3ª edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 24.

<sup>4</sup> Neste sentido, LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento Urbano*. 8ª edição. Coimbra: Almedina, 2018, p. 9.

<sup>5</sup> As presentes características são apontadas por Gravato Morais na obra citada- *Direito Comercial...*, p.111.

inferior. Verifica-se um aproveitamento económico dos bens, pois, ao invés destes, ficarem inativos, porque não existe uma utilização dos mesmos pelo seu titular, beneficiam-se terceiros que tanto os necessitam<sup>6</sup>.

## Capítulo II- Obrigações das partes

### 1 - A obrigação de pagamento da renda

O arrendatário urbano tem como principal obrigação o pagamento da renda ao senhorio.

Este dever resulta do art.º 1038.º, n.º 1, al. a) CC, no contexto das obrigações do locatário.

A referência ao pagamento da renda é feita em inúmeros artigos, desde logo, no art.º 1041.º CC, no art.º 1042.º CC, no art.º 1048.º CC, no art.º 1076.º, n.º 1 CC, no art.º 1083.º, n.º 3 CC, no art.º 1084.º, n.º 3 CC, no art.º 15.º, n.º 2 do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no art.º 21.º, n.º 2 NRAU<sup>7</sup>. No Código Civil, o regime da locação, no contexto das obrigações do locatário apresenta uma subsecção II (arts. 1039.º a 1042.º) que remete para o pagamento da renda ou aluguer.

### 2 - A renda como prestação pecuniária

A renda urbana consiste numa “prestação pecuniária”<sup>8</sup>, tal foi consagrado pelo NRAU, (art.º 1075.º, n.º 1 CC). Antes da nova lei, a renda era qualificada como uma prestação em dinheiro, obrigatoriamente fixada em escudos (art.º 19.º, n.º 1

---

<sup>6</sup> LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento urbano...*, cit., p. 11.

<sup>7</sup> Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato. *Falta de pagamento da renda no arrendamento urbano*. Coimbra: Almedina, 2010, p. 16.

<sup>8</sup> Por outras palavras, a renda é a contraprestação devida no arrendamento. Neste sentido, FURTADO, Jorge Pinto - *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*. Coimbra: Almedina, 2019, p. 143.

do Regime do Arrendamento Urbano (RAU). Os artigos 550.º a 558.º são agora os aplicáveis nesta matéria.

### 3 - A renda como prestação periódica

A renda é uma “prestação periódica” (art.º 1075.º, n.º 1 CC). E é periódica, porque deve ser paga de mês a mês. Há aqui uma regularidade que deve ser cumprida.

Esta designação tem algumas consequências práticas<sup>9</sup>:

- O art.º 781.º CC que corresponde à perda do benefício do prazo não é aplicável (válido apenas para as prestações fracionadas).
- A resolução do contrato de arrendamento tem efeitos para o futuro, logo, não existe a restituição das rendas pagas (art.º 434.º, n.º 2 CC).

### 4 - Vencimento da renda

O art.º 1075.º, n.º 2, 2ª parte CC, NRAU apresenta-nos uma solução: “se as rendas estiverem em correspondência com os meses do calendário gregoriano, a primeira vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no 1.º dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.” A primeira renda vence-se quando o contrato de arrendamento é celebrado. As remanescentes vencem-se de forma antecipada, em relação ao gozo da coisa e esta constitui a regra.

Caso não exista uma correspondência das rendas com os meses do calendário gregoriano e na falta de convenção em contrário, aplica-se o art.º 1039.º, n.º 1, 1ª parte CC: “o pagamento da renda deve ser efetuado no último dia de vigência

---

<sup>9</sup> Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato - *Falta de pagamento da renda...*, cit., p. 19 e 20.



do contrato ou do período a que respeita.” Assim, o vencimento da renda é posterior ao gozo da coisa.

## 5 - Legitimidade para receber e para pagar a renda

Quem tem legitimidade para receber a renda é o senhorio. Pode acontecer que o senhorio se faça representar por outra pessoa, neste caso, um representante voluntário com poderes para receber a renda<sup>10</sup>. O art.º 258.º CC diz-nos que o “negócio jurídico realizado pelo representante [procurador do senhorio] em nome do representado [senhorio], produz efeitos na esfera jurídica deste [senhorio]”. É certo que se o senhorio for menor, deve ter um representante legal. Se assim for, a renda deve ser paga ao seu representante<sup>11</sup>.

“A renda (...) é de 1.247,00€ (...), com vencimento, (...), no domicílio da senhoria ou de seu representante na cidade de Matosinhos, indicado por escrito<sup>12</sup>.”

Por sua vez, o cônjuge do locador também tem legitimidade para receber a renda.

Sempre que houver lugar à transmissão da posição do senhorio (exemplo: venda do imóvel), deve existir uma comunicação ao arrendatário. O contrato de compra e venda que comprova a venda do prédio é enviado ao inquilino. Tal comunicação é feita, para que aquele não rejeite o pagamento da renda ao novo

---

<sup>10</sup> O art.º 771.º CC refere expressamente que “o devedor [arrendatário] não é obrigado a satisfazer a prestação ao representante voluntário do credor [senhorio] nem à pessoa por este autorizada a recebê-la, se não houver convenção nesse sentido”.

<sup>11</sup> Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato. *Falta de pagamento da renda...*, cit., p. 27.

<sup>12</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto [em linha], 2ª secção, de 26-03-2019 (processo n.º 1208/17.5T8MTS.P1), relatado pela Desembargadora Ana Lucinda Cabral [consulta 14/11/2019]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

senhorio. Depois desta comunicação e só depois desta, o arrendatário terá de pagar ao novo locador<sup>13</sup>.

Quem tem legitimidade para pagar a renda é o arrendatário urbano. Se existir mais do que um inquilino qualquer um deles pode pagar a renda, liberando os restantes<sup>14</sup>. Note-se que o arrendatário também se pode fazer representar, nos mesmos termos que o senhorio e com os mesmos efeitos<sup>15</sup>. O representante do arrendatário pode também pagar a renda ao senhorio.

No que concerne a outros legitimados, sugerimos uma leitura atenta do art.º 767.º, n.º 1 CC: “A prestação pode ser feita tanto pelo devedor como por terceiro, interessado [exemplo: fiador ou garante em geral; cessionário da exploração do estabelecimento mercantil, entre outros] ou não [alguém que atue como gestor de negócios ou na qualidade de mandatário sem representação]<sup>16</sup>no cumprimento da obrigação”. Para GRAVATO MORAIS, deve ser considerado terceiro “todo aquele que ao tempo do cumprimento não seja devedor<sup>17</sup>.”

Caso ocorra uma transmissão regular da posição de arrendatário, por morte do arrendatário ou por efeito do trespasse do estabelecimento comercial, cabe ao novo arrendatário pagar a renda.

## 6 - Lugar do pagamento

O art.º 1039.º, n.º 1 CC realça que “o pagamento da renda (...) deve ser efetuado (...) no domicílio do locatário à data do vencimento, se as partes ou os usos não fixarem outro regime.” Ora, a regra é a de que o pagamento é efetuado

---

<sup>13</sup> Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato. *Falta de pagamento da renda...*, cit. p. 27 e 28.

<sup>14</sup> Assim, a obrigação é solidária, o que significa que “cada um dos devedores [inquilinos] respondem pela prestação integral e esta a todos libera”, (art.º 512.º, n.º 1, 1.ª parte CC).

<sup>15</sup> Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato. *Falta de pagamento da renda...*, cit., p. 28.

<sup>16</sup> Os exemplos são retirados da obra citada MORAIS, Fernando de Gravato. *Falta de pagamento da renda...*p.29.

<sup>17</sup> Para maiores desenvolvimentos, MORAIS, Fernando de Gravato. *Falta de pagamento da renda...*, cit., p. 29.

no domicílio do arrendatário, pelo que se ignora o estipulado no art.º 774.º CC, “deve a prestação ser efetuada no lugar do domicílio que o credor [senhorio] tiver ao tempo do cumprimento.” Se assim for, o n.º 2 do art.º 1039.º CC indica-nos que “se o pagamento não tiver sido efetuado, presume-se que o locador [senhorio] não veio nem mandou receber a prestação no dia do vencimento.” Trata-se de uma presunção legal que é ilidível, ou seja, admite prova em contrário por parte do senhorio (art.º 350.º CC).

O lugar do pagamento pode ser um outro do lugar indicado pela regra supletiva do art.º 1039.º, n.º 1, basta que haja um acordo, verbal ou escrito entre as partes. Um verdadeiro, acordo de vontades.

### **7 - Prescrição da obrigação de pagamento da renda**

Consagra-se um prazo prescricional curto de 5 anos, nos termos do art.º 310.º, al. b) CC que se refere “às rendas devidas pelo locatário, ainda que pagas por uma só vez.” Diz-nos o art.º 306.º, n.º 1 CC que “o prazo da prescrição começa a correr quando o direito puder ser exercido” desde logo, quando o arrendatário deixar de pagar as rendas.

O art.º 303.º CC aponta para a eficácia da prescrição. Ora, a prescrição para ser eficaz deve “ser invocada, judicial ou extrajudicialmente, por aquele a quem aproveita, pelo seu representante ou, tratando-se de incapaz, pelo Ministério Público.” O art.º 305.º, n.º 1 CC salienta que “é invocável pelos credores e por terceiros com legítimo interesse na sua declaração, ainda que o devedor a ela tenha renunciado.”

### **8 - Antecipação das rendas**

O art.º 1076.º, n.º 1 CC revela que “o pagamento da renda pode ser antecipado, havendo acordo escrito [sob pena de nulidade], por período não superior a três meses.” Neste contexto, se tal resultar de convenção, o arrendatário deve pagar a renda do mês de maio no mês de fevereiro.

Gravato Morais defende que se trata de “uma forma de assegurar e de tutelar de modo mais adequado os interesses do senhorio<sup>18</sup>.” O senhorio estará sempre mais protegido e confiante na relação arrendatícia, evitando certas preocupações.

### Capítulo III- Resolução pelo senhorio

#### Enquadramento

O contrato de arrendamento extingue-se por resolução. Ora, os seus fundamentos encontram-se no art.º 1083.º, n.º 1 CC. Uma vez que abordaremos a resolução pelo senhorio, para esta operar é fundamental existir um incumprimento do arrendatário relevante <sup>19</sup>(art.º 801.º, n.º 1 CC). O “incumprimento” por sua natureza deve ser “grave” e ter “consequências” significativas e ainda, tornar “inexigível” à outra parte a “manutenção do arrendamento” (art.º 1083.º, n.º 2 CC).

#### 1 - Mora do arrendatário na obrigação de pagamento da renda

Caso a renda não seja paga ao tempo do vencimento (art.º 1075.º, n.º 2 CC, NRAU), dá-se a constituição do devedor [arrendatário] em mora (art.º 805.º, n.º 2, al. a) CC) - mora *ex re*<sup>20</sup>. A mora *debitoris*<sup>21</sup> do inquilino pressupõe a culpa (e a ilicitude do atraso) deste. A falta de pagamento da renda constitui o arrendatário em mora, por causa que lhe seja imputável, não efetue esse pagamento (art.º 804.º, n.º 2 CC). Este é, pois, o regime geral.

---

<sup>18</sup> Neste sentido, MORAIS, Fernando de Gravato. *Novo Regime do Arrendamento Comercial...*, cit., p. 200.

<sup>19</sup> Neste sentido, FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto - *Manual do Arrendamento Urbano*. Coimbra: Almedina, 2001, p. 752.

<sup>20</sup> Referimo-nos à mora resultante da lei.

<sup>21</sup> Referimo-nos à mora do devedor propriamente dita, no caso, o inquilino.

Na verdade, a mora do arrendatário na obrigação de pagamento da renda afasta-se das regras gerais que dizem respeito ao atraso nas obrigações pecuniárias. O fundamento de tudo isto será sempre a proteção do arrendatário.

“A mora do arrendatário, no tocante ao pagamento da renda está, porém, sujeita a um regime marcadamente especial que se explica pela importância jurídica e social do contrato de arrendamento<sup>22</sup>.”

### *1.1 - Mora juridicamente não relevante*

O inquilino pode por fim à mora se pagar a renda no “prazo de oito dias a contar do seu começo” (art.º 1041.º, n.º 2 CC). Caso não o faça, o senhorio tem duas hipóteses:

- Exige as rendas em atraso e uma indemnização correspondente a 20% desse valor (art.º 1041.º, n.º 1, 1ª parte CC). Note-se que até 12 fevereiro de 2019 a indemnização correspondia a 50%<sup>23</sup>. Este valor de 20% é sempre imperativo, o que significa que não pode ser afastado pelas partes em sentido contrário<sup>24</sup>.
- Exige as rendas em atraso e opta pela resolução do contrato (art.º 1041.º, n.º 1, última parte do CC).

O simples atraso de oito dias no pagamento da renda não implica as duas consequências apresentadas. Nas palavras de GRAVATO MORAIS, “confere-se ao

---

<sup>22</sup> Neste sentido, o Acórdão da Relação do Porto, de 26-03-2019 (Ana Lucinda Cabral), já citado e disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>23</sup> Neste sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra [em linha], de 30-04-2019, (proc. n.º 4072/18.3T8CBR.C1), relatado pelo Desembargador Barateiro Martins [consulta 31/03/2021]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>24</sup> O art.º 1041.º tem três novos números, 5, 6 e 7. Destacamos o n.º 5, pois, refere que se existir mora, tal deve ser comunicado ao fiador bem como as “quantias em dívida”, no prazo de 90 dias. Mas, também o n.º 6 que realça que “o senhorio apenas pode exigir do fiador a satisfação dos seus direitos de crédito”, no prazo de 90 dias. O n.º 7 refere-se aos contratos sujeitos ao regime de arrendamento apoiado, nestes “o senhorio pode, no âmbito de acordo de regularização de dívida, reduzir ou dispensar a indemnização prevista no n.º 1, sem prejuízo do direito à resolução do contrato e à cobrança de juros de mora, em caso de incumprimento do acordo.”

inquilino um curto benefício temporal, cremos que por mera tradição, de pagar para além do tempo do vencimento da renda sem que ocorram aqueles efeitos gravosos<sup>25</sup>.”

A doutrina tem vindo a discutir se a mora nestas condições leva ao pagamento de juros. ARAGÃO SEIA<sup>26</sup>, GRAVATO MORAIS<sup>27</sup> e MENEZES LEITÃO<sup>28</sup> consideram que não existem juros a pagar. Por outro lado, ROMANO MARTINEZ entende que o locatário tem a obrigação de pagar juros de mora, durante o respetivo período (art.º 806.º CC), considerando não ser aceitável que o legislador no n.º2 do art.º 1041.º do CC estivesse a conceder ao locatário um atraso no cumprimento da renda ou aluguer durante 8 dias, sem qualquer consequência<sup>29</sup>.

### *1.2 - Mora juridicamente relevante*

Decorridos os oito dias a mora pode ter consequências gravosas para o inquilino. Já as incluímos supra, pelo que assim, remetemos<sup>30</sup>.

## **2 - Ação executiva para pagamento de quantia certa**

Em síntese, o senhorio pode pedir as rendas em atraso, acrescidas de uma indemnização de 20%. Se o fizer, deve comunicar extrajudicialmente o inquilino do valor em dívida e da respetiva indemnização. Se ainda assim, o arrendatário não pagar os valores exigidos, “o contrato de arrendamento” [escrito] e o

---

<sup>25</sup> Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato. *Falta de pagamento da renda...*, cit., p. 53.

<sup>26</sup> SEIA, Jorge Aragão - *Arrendamento Urbano*. 7.ª Edição. Rev. e Act. Coimbra: Almedina, 2003, p. 244.

<sup>27</sup> Neste sentido, MORAIS, Fernando de Gravato. *Falta de pagamento da renda...*, cit., p. 53.

<sup>28</sup> LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento urbano...*, cit., p. 99.

<sup>29</sup> Neste sentido, MARTINEZ, Romano - *Direito das Obrigações*. Parte especial - contratos. 2.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2007, p. 179.

<sup>30</sup> Cfr. item 2.1 *supra*, p. 7 e 8.

“comprovativo de comunicação” realizada servem de base à “execução para pagamento de quantia certa” (art.º 14.º- A do NRAU)<sup>31</sup>.

### 3 - Resolução por comunicação

No que se refere à resolução do contrato, o senhorio pode optar pela via extrajudicial, o que contribui para uma pacífica resolução de litígios<sup>32</sup>. Neste sentido, o art.º 1083.º n.º 3 CC evidencia que o contrato pode ser resolvido pelo senhorio “em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda.”

Não é relevante tratar-se só de uma renda que não foi paga ou de várias, mas que pelo menos uma delas ultrapasse o prazo de três meses<sup>33</sup>. Se assim for, estamos perante uma inexigibilidade de manutenção do contrato de arrendamento e consequentemente, um modo de operar de resolução pelo senhorio<sup>34</sup>.

O fundamento de resolução desta forma, encontra-se preenchido.

O art.º 1084.º n.º 2 CC realça que a resolução com fundamento no n.º 3 e n.º 4 do art.º 1083.º, necessita para ser eficaz, de uma “comunicação à contraparte”, prevista no art.º 9.º, n.º 7 NRAU<sup>35</sup>:

a. Através de “notificação avulsa”;

---

<sup>31</sup> COLAÇO, Amadeu. *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*. 8ª edição. Coimbra: Almedina, 2016, p. 52.

<sup>32</sup> ROCHA, António Soares da - *O essencial sobre o arrendamento urbano*. Porto: Vida Económica, 2014, p. 46. No mesmo sentido, ROCHA, António Soares da - *Manual do Regime Jurídico do Arrendamento - A narrativa, o pragmatismo, a ciência e o pleito no arrendamento*. Porto: Vida Económica, 2019, p. 66.

<sup>33</sup> Neste sentido, MORAIS, Fernando de Gravato. *Novo Regime do Arrendamento Comercial...*, cit., p. 246.

<sup>34</sup> MAGALHÃES, David - *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*. Coimbra. Coimbra Editora, 2009, p. 207 e ss.

<sup>35</sup> Amadeu Colaço expõe cuidadosamente formulários desta comunicação na sua obra citada, p. 161-167.

- b. “Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, comprovadamente mandatado para o efeito, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original”;
- c. “Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convenionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação”;

A presente comunicação deve conter fundamentos para fazer atuar a resolução. Os exemplos-padrão estão definidos (art.º 1083.º, n.º 2 CC), sendo certo que o senhorio tem de alegá-los e individualizar as razões que levaram ao incumprimento.

### 3.1 - Meios de defesa do arrendatário

O art.º 1084.º, n.º 3 CC expõe a ideia de que o arrendatário pode por “fim à mora no prazo de um mês”, quando o senhorio lance mão do mecanismo resolutivo (extrajudicial) e tal seja fundado na “falta de pagamento da renda.” O prazo mencionado conta-se a partir da notificação feita pelo senhorio e não da data em que é legítimo ao senhorio optar pela resolução.

O arrendatário tem, pois, de pagar as rendas em atraso, acrescidas da indemnização de 20% no prazo de 4 meses. Deste modo, contabilizamos aqui os 3 meses (prazo legítimo para o exercício do direito pelo senhorio) + 1 mês (oportunidade de uma vez desencadeada a resolução extrajudicial pelo senhorio, de fazer cessar o direito de resolução). Para GRAVATO MORAIS, existe um “período de pendência” por detrás do direito de resolução<sup>36</sup>.

---

<sup>36</sup> Neste sentido, MORAIS, Fernando de Gravato. *Novo Regime do Arrendamento Comercial...*, cit., p. 248.



#### 4 - Procedimento especial de despejo

Trata-se de um “meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento (...) quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou fixada por convenção entre as partes” (art.º 15.º NRAU). É considerado o meio processual mais expedito para efetivar cessação do contrato de arrendamento<sup>37</sup>. Acaba por reforçar os instrumentos de reação do senhorio em confronto com os incumprimentos por parte do inquilino, sendo, portanto, uma das alterações mais importantes da atual lei<sup>38</sup>.

O procedimento especial de despejo aplica-se para recuperar o imóvel em todas as situações de extinção do contrato de arrendamento que não resultem de ação de despejo<sup>39</sup>. O arrendatário não paga as rendas em atraso e a indemnização de 20%, não desocupa o imóvel, logo, o senhorio pode lançar mão deste mecanismo. Deverá juntar o “contrato [escrito] de arrendamento [comercial]” acompanhado da notificação extrajudicial realizada (art.º 15.º, n.º 2, al. e), 1ª parte do NRAU).

É o “Balcão Nacional de Arrendamento” (BNA) que tem competência para o procedimento especial de despejo (art.º 15.º-A NRAU). Este órgão apenas faz notificações ao arrendatário, uma vez, recebida a oposição deste, os “autos” são distribuídos ao tribunal competente (art.º 15.º-H NRAU), o qual deve ser indicado no requerimento inicial (art.º 15.º-B, n.º 2, c)). MENEZES LEITÃO sustenta que não se entende a criação deste órgão, dado que os processos serão quase sempre remetidos ao tribunal<sup>40</sup>.

A nossa ordem jurídica elenca de forma taxativa no art.º 15.º, n.º 2, do NRAU, quais as situações que “podem servir de base a este procedimento especial”.

---

<sup>37</sup> Referimo-nos a Amadeu Colaço na sua obra já citada- *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano...* p. 62.

<sup>38</sup> CASTELO, José - *Arrendamento* (Direitos e Deveres dos Cidadãos). 2.ª edição. Coimbra: Almedina, 2012, p. 64.

<sup>39</sup> Sobre este entendimento, LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento urbano...* cit., p. 215.

<sup>40</sup> Sobre esta matéria, LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento Urbano...*, cit., p. 217.

O “pagamento de rendas” pode ser deduzido de forma cumulativa com o “pedido de despejo” (art.º 15.º, n.º 5 do NRAU).

O inquilino não pode agora beneficiar do regime favorável que detinha anteriormente, mais propriamente, o pagamento das rendas em atraso e a indemnização de 20%, fazendo caducar o direito de resolução. Dar oportunidade ao arrendatário de fazer uso duas vezes do mesmo benefício acaba por constituir um entrave à celeridade que se pretende<sup>41</sup>. Trata-se, portanto, de uma alternativa à via judicial<sup>42</sup>.

## 5 - Ação judicial de despejo

Nos termos do art.º 14.º, n.º 1 NRAU “a ação de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação e segue a forma de processo declarativo comum.” O pedido de despejo pode ser cumulado com qualquer outro que não siga a forma de processo especial (art.º 555.º, n.º 1 e 37.º do Código do Processo Civil (CPC), o pedido de condenação em rendas vencidas ou uma indemnização<sup>43</sup>.

Tem sido discutida a admissibilidade da ação de despejo por falta de pagamento da renda, quer na doutrina, quer na jurisprudência<sup>44</sup>.

---

<sup>41</sup> Neste sentido, MORAIS, Fernando de Gravato. *Novo Regime do Arrendamento Comercial...*, cit., p. 248 e 249.

<sup>42</sup> Para um esclarecimento aprofundado da questão vejamos, COLAÇO, Amadeu..., cit., p. 62 e ss.

<sup>43</sup> Cfr. LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento Urbano...*, cit., p. 206.

<sup>44</sup> Na jurisprudência, é o caso do Acórdão do Tribunal da Relação do Porto [em linha], de 19-05-2020, (proc. n.º 1918/18.0T8PVZ.P1), relatado pela Desembargadora Maria Graça Mira [consulta 31/03/2021] e do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa [em linha], de 02-07-2019, (proc. n.º 3707/18.2T8LSB.L1), relatado pela Desembargadora Micaela Sousa [consulta 31/03/2021]. Como nota lateral pertinente a esta matéria, invoca-se nesta decisão jurisprudencial que a faculdade que o senhorio tem para recorrer ao procedimento especial de despejo, não torna inviável a interposição de uma ação judicial destinada à resolução do contrato de arrendamento. O mesmo sucede com o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa [em linha], de 11-12-2018, (proc. n.º 10901/17.1T8LSB.L1-2), relatado pelo Desembargador Jorge Leal [consulta 31/03/2021] que se

Um exemplo concreto de uma recusa daquela é o Acórdão da Relação de Coimbra de 15.4.2008 que nos diz “embora sem certezas, afigura-nos que existe uma imposição legal quanto ao recurso à via extrajudicial, por via de simples comunicação à contraparte, para que o senhorio possa despejar o inquilino nos casos supra citados, estando-lhe vedado o recurso à via judicial- art.º 14.º, n.º 1 do NRAU e 1084.º, n.º 1 CC”<sup>45</sup>.

Assim como, MENEZES LEITÃO defende que “a ação de despejo é dispensada quando a lei admite a cessação do vínculo pelo senhorio mediante comunicação à contraparte (art.º 9.º do NRAU) (...) o que ocorre nos casos de (...) resolução pelo senhorio fundada em falta de pagamento de rendas. Em todas estas situações o senhorio pode recorrer antes ao procedimento especial de despejo, a que se referem os arts. 15.º e ss. NRAU”<sup>46</sup>.

Por sua vez, o Acórdão da Relação de Lisboa de 29.11.2018 retrata a admissibilidade a esta figura “O meio extrajudicial de resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, previsto no NRAU, é optativo (...) Assim, o senhorio pode resolver o contrato com esse fundamento, utilizando o meio processual comum de despejo logo que o arrendatário esteja em mora relevante.”<sup>47</sup> Esta posição é adotada pela doutrina, nomeadamente, LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO e JOÃO CALDEIRA JORGE referem que “a via da ação

---

refere à possibilidade de instauração justificada da referida ação de despejo, ainda que o senhorio opte em primeira mão, pela via extrajudicial. Todos disponíveis em: [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>44</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra [em linha], de 15-04-2008 (processo n.º 937/07.6TBGRD.C1), relatado pelo Desembargador Isaías Pádua [consulta 19/11/2019]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>45</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra [em linha], de 15-04-2008 (processo n.º 937/07.6TBGRD.C1), relatado pelo Desembargador Isaías Pádua [consulta 19/11/2019]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>46</sup> Neste sentido, LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento Urbano...*, cit., p. 205 e 206.

<sup>47</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa [em linha], de 29-11-2018 (processo n.º 19373/17.0T8SNT.L1-8), relatado pela Desembargadora Teresa Prazeres Pais [consulta 19/11/2019]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

de despejo constitui sempre uma opção do senhorio e, até será provavelmente a via mais vantajosa, no caso de resolução fundada na mora no pagamento da renda<sup>48</sup>.”

O senhorio pode ter de intentar uma ação judicial de despejo, ao invés do procedimento de cariz administrativo anteriormente descrito. Tal pode suceder pelo facto de não se preencherem os requisitos expressos no art.º 15.º, n.º 2, al. e) do NRAU ou pode optar simplesmente por esta<sup>49</sup>. Basta instaurar a ação declarativa de despejo prevista no art.º 1048.º, n.º 1 CC, pedindo ao tribunal que declare a resolução do contrato, exigindo também o pagamento das rendas em atraso.

A ação de despejo é instaurada nos 3 meses subsequentes à mora do arrendatário. Sabemos que o art.º 1083.º, n.º 3 CC aplica-se à resolução extrajudicial pelo disposto no art.1084.º n.º 2 CC, mas deve aplicar-se também à resolução judicial, pois, determina o momento em que opera a inexigibilidade. Secundando, mais uma vez, GRAVATO MORAIS “Ao instaurar a ação de despejo após esse período, o senhorio garante, imediata e automaticamente, a inexigibilidade na manutenção do contrato<sup>50</sup>.” Assim, não se atende à gravidade ou às consequências do incumprimento do arrendatário, mas tão somente à inexigibilidade que é desde logo, fixada.

Resulta do art.º 1048.º, n.º 1 CC que o locatário pode fazer caducar o direito de resolução. Para esse efeito, tem de pagar as rendas em atraso e a indemnização correspondente até ao termo do prazo que tem para contestar a ação declarativa. Só o pode fazer uma vez (art.º 1048.º, n.º 2 CC). Através deste art.º 1048.º, n.º 1

---

<sup>48</sup> Cfr. GEMAS, Laurinda, PEDROSO, Albertina e JORGE, João Caldeira. *Arrendamento Urbano*. 3ªedição. Lisboa, 2009, pp. 408 ss.

<sup>49</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto [em linha], de 26-03-2019, (proc. n.º 1208/17.5T8MTS.P1), relatado pela Desembargadora Ana Lucinda Cabral [consulta 31/03/2021]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>50</sup> Neste sentido, MORAIS, Fernando de Gravato. *Falta de pagamento da renda...*, cit., p. 172.

CC conseguimos deduzir a possibilidade de recurso à via judicial, sustentando a admissibilidade da ação judicial<sup>51</sup>.

## 6 - Falta de pagamento reiterado da renda

O art.º 1083.º, n.º 4 CC, NRAU, concretiza o conceito indeterminado de “inexigibilidade de manutenção do arrendamento”, fundada na falta de pagamento da renda. Vejamos: “É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte.”

Trata-se de um preceito legal inovador<sup>52</sup>, tendo de ser interpretado com o máximo de cuidado, pelo que neste trabalho se torna necessária a distinção desta norma ao referido art.º 1083, n.º 3.

A norma tem os seguintes requisitos:

- Deve existir mora relevante no pagamento da renda, isto é, superior a 8 dias.
- A mora relevante deve ocorrer pelo menos 5 vezes ou mais (seguidas ou interpoladas).
- O período compreendido é de 12 meses.
- Tem-se em atenção a referência a cada contrato.

---

<sup>51</sup> Tal é sustentado por MORAIS, Fernando de Gravato. *Falta de pagamento da renda...*, cit., p. 164.

<sup>52</sup> PEDROSO, Albertina Maria Gomes - *A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano*. Julgar, n.º 19, 2013, p. 53.

Nas palavras de GRAVATO MORAIS “deve dizer-se que apenas relevar o incumprimento temporário reiterado quando ele se aproxima dos 60% num ano é uma medida pouco arrojada.”<sup>53</sup>

Já ficamos a conhecer o regime regra do art.º 1083.º, n.º 3 CC. Podemos afirmar que ele é semelhante neste n.º 4, embora tenha algumas diferenças. Começemos pelo que é idêntico<sup>54</sup>:

- Resolução por comunicação, pelo exposto no art.º 1084.º, n.º 2 CC.
- É aplicável o art.º 9.º, n.º 7 NRAU que diz respeito às possíveis vias de comunicação.
- Se se preencherem os requisitos do art.º 15.º, n.º 2, al. e) NRAU há lugar ao procedimento especial de despejo.

Vejamos agora, as diferenças:

- O art.º 1041.º, n.º 1 CC remete para o art.º 1048.º, n.º 3 CC. Não se aplica, pela razão de que foi clara a intenção do legislador sancionar esse atraso sistemático com a resolução do contrato<sup>55</sup>.
- O inquilino não pode por fim à mora, não aplicamos o art.º 1084.º, n.º 3 CC<sup>56</sup>.
- Por não se aplicar o art.º 1084.º, n.º 3, também não se aplicará o art.º 1084.º, n.º 4 CC<sup>57</sup>.

---

<sup>53</sup> A opinião do autor consta da obra já citada MORAIS, Fernando de Gravato. *Direito Comercial...*, cit., p. 130.

<sup>54</sup> Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato. *Direito Comercial...*, cit., p. 131.

<sup>55</sup> Tal é sustentado por Menezes Leitão na obra já citada, p. 135 e 136.

<sup>56</sup> Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato. *Direito Comercial...*, cit., p. 131.

<sup>57</sup> Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato. *Direito Comercial...*, cit., p. 131.

## 7 - Efeitos da resolução do arrendamento

O art.º 1081.º CC consagra que “a cessação do contrato torna imediatamente exigível, a desocupação do locado e a sua entrega”, exceto “se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes.” “A desocupação do locado é exigível após o decurso de um mês a contar da resolução se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes.” (art.º 1087.º, n.º 1 CC).

A resolução não tem efeitos retroativos, uma vez que conforme explicita MENEZES LEITÃO “o gozo do prédio pelo arrendatário não pode ser retroativamente apagado, não se justificando, por isso, que o senhorio não receba as rendas correspondentes a esse gozo.”<sup>58</sup>

## Conclusão

O trabalho apresentado incidiu sobre o arrendamento mercantil, mais propriamente, numa abordagem em torno da resolução do contrato pelo senhorio, por falta de pagamento da renda.

Ora, a obrigação de pagar a renda constitui o dever principal do arrendatário e o seu não cumprimento acarreta consequências, caracterizando-o como um “sinalagma contratual, na medida em que se contrapõe à obrigação fundamental, imposta ao locador, de proporcionar o gozo da coisa ao locatário”<sup>59</sup>.

A figura jurídica da resolução conduz à extinção do contrato, sendo certo que o incumprimento deve revestir gravidade e ter consequências que concretizem uma inexigibilidade de manutenção do arrendamento<sup>60</sup>. MARIA OLINDA GARCIA revela

---

<sup>58</sup> Neste sentido, LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento Urbano...*, cit., p.149.

<sup>59</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto [em linha], 2ª secção, de 11-04-2019 (processo n.º 2334/16.3T8PRT.P1), relatado pelo Desembargador Rodrigues Pires [consulta 20/11/2019]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>60</sup> O Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra [em linha], de 12-03-2019 (processo n.º 1047/15.8T8LMG.C1), relatado pela Desembargadora Maria Catarina Gonçalves [consulta 31/03/2021] aponta que o requisito geral de inexigibilidade de manutenção do arrendamento tem de estar associado a uma das previsões do art.º 1083.º, n.º 2 do CC, para que se torne executível a

que as hipóteses do art.º 1083.º, n.º 2 CC são exemplificativas, não sendo aplicáveis automaticamente, pois, necessitam de preencher as exigências mencionadas<sup>61</sup>. Em algumas situações, a lei presume a gravidade e consequências da relação, é o caso dos arts. 1083.º, n.º 3 e n.º 4 CC.

Estando o arrendatário em mora, o senhorio tem duas possibilidades de reação: a extinção do contrato por via resolutiva ou a sua manutenção com penalizações indemnizatórias. No texto deste artigo, expusemos como a resolução pode assumir natureza extrajudicial ou judicial e é um facto que o senhorio recorre na maioria das vezes, judicialmente. A extinção do contrato traduz-se num prejuízo maior para o arrendatário do que para o senhorio, uma vez que apenas deixa de receber as rendas. A perda do gozo do imóvel por parte do inquilino, poderá causar-lhe prejuízos económicos (no caso de estabelecimento comercial arrendado), como também danos não patrimoniais<sup>62</sup>.

Uma vez resolvido o contrato resta ao inquilino desocupar o locado e entregá-lo. A resolução não tem efeitos retroativos, mas pode suceder que o senhorio não chegue a entregar o prédio ao inquilino. Nestas circunstâncias, este pode resolver o contrato por incumprimento, requerendo a restituição das rendas que pagou de forma antecipada<sup>63</sup>.

---

resolução do contrato pelo senhorio. No mesmo sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação de Évora [em linha], de 02-05-2019 (processo n.º 218/18.0T8ODM.E1), relatado pela Desembargadora Albertina Pedroso [consulta 31/03/2021]. Ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>61</sup> GARCIA, Maria Olinda. *Arrendamentos para Comércio e fins equiparados*. Coimbra Editora, 2006, p. 206 e 207.

<sup>62</sup> Cfr. GARCIA, Maria Olinda. *Arrendamentos para Comércio e fins equiparados...* cit., 206.

<sup>63</sup> TELLES, Inocêncio Galvão, apud LEITÃO, Menezes. *Arrendamento Urbano...*, cit., p. 149.



## Bibliografia

CASTELO, José - *Arrendamento* (Direitos e Deveres dos Cidadãos). 2.<sup>a</sup> edição. Coimbra: Almedina, 2012.

COLAÇO, Amadeu. *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*. 8.<sup>a</sup> edição. Coimbra: Almedina, 2016.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto - *Manual do Arrendamento Urbano*. Coimbra: Almedina, 2001.

FURTADO, Jorge Pinto - *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*. Coimbra: Almedina, 2019.

GARCIA, Maria Olinda. *Arrendamentos para Comércio e fins equiparados*. Coimbra Editora, 2006.

GEMAS, Laurinda, PEDROSO, Albertina e JORGE, João Caldeira. *Arrendamento Urbano*. 3.<sup>a</sup> edição. Lisboa, 2009.

LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento Urbano*. 8.<sup>a</sup> edição. Coimbra: Almedina, 2018. ISBN 978-972-40-7070-4.

MAGALHÃES, David - *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*. Coimbra: Coimbra Editora, 2009.

MARTINEZ, Romano - *Direito das Obrigações*. Parte especial - contratos. 2.<sup>a</sup> Edição. Coimbra: Almedina, 2007.

MORAIS, Fernando de Gravato. *Direito Comercial*. 3.<sup>a</sup> edição. Braga: AEDUM, 2017. vol. 1.

MORAIS, Fernando de Gravato. *Falta de pagamento da renda no arrendamento urbano*. Coimbra: Almedina, 2010.

MORAIS, Fernando de Gravato. *Novo Regime do Arrendamento Comercial*. 3.<sup>a</sup> edição. Coimbra: Almedina, 2011.

PEDROSO, Albertina Maria Gomes - *A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano*. Julgar, n.º 19, 2013

ROCHA, António Soares da - *O essencial sobre o arrendamento urbano*. Porto: Vida Económica, 2014.

ROCHA, António Soares da - *Manual do Regime Jurídico do Arrendamento - A narrativa, o pragmatismo, a ciência e o pleito no arrendamento*. Porto: Vida Económica, 2019.

SEIA, Jorge Aragão - *Arrendamento Urbano*. 7.<sup>a</sup> Edição. Rev. e Act. Coimbra: Almedina, 2003.

**Data**  **enia**  
REVISTA JURÍDICA DIGITAL  
ISSN 2182-6242  
Ano 9 • N.º 12 • julho 2021

