



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: _____

Créditos ECTS: _____

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

João Espírito Santo 2h semanais

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



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

- 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
- 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



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

- 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
 - 15.2.4. 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
 - 15.2.4.1. Generalidades
 - 15.2.4.2. O regime da transição para o NRAU e atualização das rendas
 - 15.2.4.2.1. Generalidades
 - 15.2.4.2.2. Arrendamento para habitação
 - 15.2.4.2.3. Arrendamento para fim não habitacional
 - 15.2.4.3. O regime das benfeitorias
 - 15.2.4.4. O regime da transmissão por morte
 - 15.2.4.5. O regime da denúncia pelo senhorio
 - 15.2.4.5.1. Generalidades
 - 15.2.4.5.2. Limitações à denúncia para habitação
 - 15.2.4.5.3. Especialidades da denúncia para demolição ou para realização de obras de remodelação ou restauro profundo
 - 15.2.4.5.4. 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.



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

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

Particular themed bibliography to be indicated in class.

12. Observações:

(máximo 1000 caracteres)

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

Curricular Unit Sheet

Course _____

1. Curricular Unit Name:

(maximum 1000 characters)

2. Complementary Information:

Duration: Semester Annual

Work hours: _____

Credits ECTS: _____

3. Responsible Academic staff and respective workload in the curricular unit:



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

João Espírito Santo 2h per week

4. Other academic staff and respective workloads in the curricular unit:

Joana Macedo Vitorino 4h per week

Sofia Oliveira Matias 4 h per week

5. Learning outcomes of the curricular unit:

(maximum 1000 characters)

6. Syllabus:

[based on Luís Menezes Leitão, Arrendamento Urbano, 11th edition, Almedina, Coimbra, 2022]

1. URBAN LEASE AS A TYPE OF RENTAL CONTRACT
2. THE HISTORICAL EVOLUTION OF THE URBAN LEASE
 - 2.1. Roman law
 - 2.2. Intermediate Law
 - 2.3 Urban lease in the Civil Code of 1867
 - 2.4 Evolution of the urban lease in the first half of the 20th century
 - 2.5. Urban lease in the Portuguese Civil Code of 1966
 - 2.6 Urban lease after the Revolution of the 25th of April 1974
 - 2.7. Urban lease after the Constitution came into force of 1976
 - 2.8. Urban lease in the last two decades of the 20th century
 - 2.9. Urban lease at the beginning of the 21st century
3. CONSTITUENT ELEMENTS OF THE URBAN LEASE CONTRACT
 - 3.1 General information
 - 3.2 Obligation to provide the use of an urban building
 - 3.3 Temporary nature
 - 3.4 Remuneration
4. QUALIFYING CHARACTERISTICS OF THE URBAN LEASE CONTRACT
 - 4.1. The urban lease as a named and typical contract
 - 4.2. The urban lease as a consensual contract
 - 4.3. The urban lease as a formal contract
 - 4.4. The urban lease as a binding contract (and not real quoad effectum). The problem of the nature of the tenant's right
 - 4.5. The urban lease as an onerous contract
 - 4.6. The urban lease as a synallagmatic contract
 - 4.7. The urban lease as a commutative contract
 - 4.8. The urban lease as a long-term contract
5. OBJECT OF THE URBAN LEASE
6. END OF THE URBAN RENTING
7. FORM, FORMALITIES AND OTHER REQUIREMENTS OF THE URBAN LEASE CONTRACT
8. SETTLING OF THE URBAN LEASE
 - 8.1. Capacity to conclude an urban lease agreement
 - 8.2 Legitimacy to conclude an urban lease contract
 - 8.3 Equality and non-discrimination in the conclusion of urban lease contracts
 - 8.4 The promissory urban lease contract
 - 8.5 Invalidity of the urban lease contract
9. ESSENTIAL EFFECTS OF THE URBAN LEASE
 - 9.1 The landlord's obligations
 - 9.1.1 Obligation to deliver
 - 9.1.2. Obligation to ensure the tenant's use of the property for the purposes for which it was intended
 - 9.1.3. Obligation to carry out repairs and construction work on the property
 - 9.1.3.1 General information
 - 9.1.3.2 The general civil lease regime relating to construction work
 - 9.1.3.3 The general supplementary nature of the construction work regime in urban leases



- 9.1.3.4. The possibility of the landlord terminating or suspending the contract when he decides to carry out major remodelling or restoration works, demolish the urban building or build on a rustic leased building not subject to a special regime
- 9.1.3.5. The tenant's demand for the landlord to carry out construction work
- 9.1.3.6. The determination of works to be carried out by the municipality and other entities with that right
- 9.1.4 Possible obligation to pay charges for the leased property
- 9.1.5 Obligation to reimburse improvements
- 9.1.6. Pre-emption obligation
 - 9.1.6.1 General information
 - 9.1.6.2 The pre-emption obligation in the event of the sale of premises leased for more than two years
 - 9.1.6.2.1 General assumptions
 - 9.1.6.2.2 The restriction of preference to leased premises, except in the case of resident tenancies and tenants of historic shops
 - 9.1.6.2.3. The possibility of joint purchase of the property by the various residential tenants in the event of the sale of the property not subject to the horizontal property regime
 - 9.1.6.2.5 The system for exercising pre-emption rights
 - 9.1.6.2.5.1 General information
 - 9.1.6.2.5.2 Communication for pre-emption
 - 9.1.6.2.5.3 The system for selling things together with others
 - 9.1.6.3 The obligation of pre-emption when concluding a new lease agreement
 - 9.1.7 The obligation not to harass the tenant
 - 9.2 Obligations of the tenant
 - 9.2.1 Obligation to pay the rent
 - 9.2.1.1 General information
 - 9.2.1.2 Setting and changing the rent
 - 9.2.1.3 Time of fulfilment
 - 9.2.1.3.1 General regime
 - 9.2.1.4 Place of fulfilment
 - 9.2.1.5 Consequences of the tenant's default
 - 9.2.1.5.1. General regime
 - 9.2.1.6. Consequences of the landlord's default
 - 9.2.1.7 Guarantees of rent payment
 - 9.2.1.7.1. General regime
 - 9.2.2. Possible obligation to pay charges and expenses for the rented property
 - 9.2.3 Obligation to provide the landlord with an examination of the rented property
 - 9.2.4 Obligation to respect the limitations imposed on owners of immovable property
 - 9.2.5 Obligation to effectively use the property
 - 9.2.6 Obligation not to use the property for any purpose other than for what it was intended
 - 9.2.7. Obligation not to use the leased property recklessly
 - 9.2.8. Obligation to tolerate urgent repairs, as well as any other repairs ordered by a public authority
 - 9.2.9. Obligation not to provide others with total or partial enjoyment of the property by means of onerous or gratuitous assignment of their legal position, subletting or lending, unless the law allows it or the landlord authorises it
 - 9.2.10. Obligation to notify the landlord within fifteen days of the transfer of use of the property, whenever this is permitted or authorised
 - 9.2.11. Obligation to immediately notify the landlord whenever they become aware of defects in the property, or know that it is in danger, or that third parties are claiming rights over it, provided that the landlord is unaware of the fact
 - 9.2.12. Obligation to return the rented property at the end of the contract
 - 9.2.13. Obligation to publicise the end of the lease and show the premises to new interested parties
 - 10. RENTAL PROHIBITIONS
 - 11. COMMUNICATION FORMALITIES BETWEEN THE PARTIES IN THE CONTEXT OF THE URBAN LEASE
 - 12. VICISSITUDES OF THE URBAN LEASE
 - 12.1 Transfer of the landlord's contractual position
 - 12.2 Succession to the position of landlord
 - 12.3 Transfer of the tenant's contractual position
 - 12.4 Succession to the position of tenant



- 12.5 Subletting
- 12.6 Lease of premises
- 12.7 Suspension of performance of the lease agreement
- 13. THE REGIME OF DISRUPTION OF THE INSTALMENTS IN THE LEASE AGREEMENT
- 13.1 General regime
- 13.1.1. Defects in the leased property
- 13.1.2 Illegitimacy of the landlord or impairment of his rights
- 13.2 The specific regime for the lease of consumer goods
- 14. TERMINATION OF THE URBAN LEASE
- 14.1 General information
- 14.2 Revocation
- 14.3 Termination
- 14.3.1 Termination by the landlord
- 14.3.1.1 General information
- 14.3.1.2. Non-payment of rent, charges and expenses
- 14.3.1.3. Tenant's opposition to works in the property
- 14.3.1.4. Violation of hygiene, peace and quiet, good neighbourliness rules or rules set out in the condominium regulations
- 14.3.1.5. Use of the building contrary to the law, good customs or public order
- 14.3.1.6. Use of the building for a purpose other than that for which it was intended
- 14.3.1.7. Non-use of the leased premises for more than one year
- 14.3.1.8. Transfer of use of the building to a third party, when unlawful, invalid or ineffective vis-à-vis the landlord
- 14.3.1.9 Other grounds for cancellation of the contract by the landlord not specifically provided for by law
- 14.3.1.9.1 General information
- 14.3.1.9.2. Deterioration and construction work on the property
- 14.3.1.9.3 Breach of legal or contractual limits on guests
- 14.3.1.9.4. Charging the sub-tenant higher rent that permitted
- 14.3.1.9.5. Tenant's fail to provide the landlord with the personal services that led to the occupation of the building
- 14.3.1.9.6. Change in the circumstances on which the parties based their decision to contract
- 14.3.1.9.7. Breach of ancillary duties by the tenant
- 14.3.1.10. The manner in which the landlord exercises the cancellation right
- 14.3.1.11 Forfeiture and extinction of the right of cancellation
- 14.3.2 Termination by the tenant
- 14.3.3 Effects of cancellation of the lease
- 14.4 Forfeiture
- 14.4.1 Assumptions
- 14.4.1.1 General information
- 14.4.1.2 Expiry of the term
- 14.4.1.3 Verification of the resolutive condition or certainty that the suspensive condition will not occur
- 14.4.1.4 Extinction of the right or powers of administration on the basis of which the contract was concluded
- 14.4.1.5. Death or extinction of the tenant, unless otherwise agreed
- 14.4.1.6. Loss of the leased property
- 14.4.1.7. Expropriation for public utility, not compatible with the continuation of the lease
- 14.4.1.8. Cessation of the services that led to the delivery of the leased property
- 14.4.1.9. Confusion of the qualities of landlord and tenant
- 14.4.1.10. Failure by the tenant to reoccupy the premises within three months, unless there is a justifiable impediment, after works have been carried out by the landlord or the municipality
- 14.4.1.11. The matter of possible expiry of the lease in the event of the foreclosure sale of the building
- 14.4.2 Effects of forfeiture
- 14.4.3 Possible renewal of the contract and right of pre-emption in the future lease of the building
- 14.5 Termination and opposition to renewal
- 14.5.1 General information
- 14.5.2 The residential lease regime
- 14.5.2.1 General information
- 14.5.2.2 Leases of indefinite duration
- 14.5.2.2.1 General information
- 14.5.2.2.2 Termination by the tenant



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

- 14.5.2.2.3 Termination for the landlord's residence or their 1st degree descendants
- 14.5.2.2.4 Termination by the landlord for demolition or deep remodelling or restoration work
- 14.5.2.2.5. Termination by the landlord by giving the tenant not less than five years' notice of the date on which he wishes to terminate the lease
- 14.5.2.3 Fixed-term leases
- 14.5.3 The non-housing lease regime
- 14.6 Specialities of contract termination in the event of the parties' insolvency
- 14.6.1 Insolvency of the tenant
- 14.6.2 Insolvency of the landlord
- 15. THE TRANSITIONAL REGIME FOR OLD URBAN LEASE CONTRACTS
- 15.1 General information
- 15.2. Housing contracts concluded during the term of the Urban Lease Regime and non-housing contracts concluded after D.L. 257/95, of the 30th of September.
- 15.2.1 General information
- 15.2.2 Transfer by death
- 15.2.3 Cancellation and opposition to renewal
- 15.2.3.1 General information
- 15.2.3.2 Contracts of limited duration
- 15.2.3.3 Contracts of unlimited duration
- 15.2.3.3.1 General information
- 15.2.3.3.2 Limitations on termination for residential purposes
- 15.2.3.3.3 Amount of compensation in the event of the landlord cancelling the contract
- 15.2.3.3.4 Exclusion of cancellation in certain cases by prior notice
- 15.3 Housing contracts concluded during the term of the Urban Lease Regime and non-housing contracts concluded after D.L. 257/95, of the 30th of September.
- 15.3.1 General information
- 15.3.2 The transition regime to the NRAU and the updating of rents
- 15.3.2.1 General information
- 15.3.2.2 Residential rental
- 15.3.2.4 Non-residential rental
- 15.3.3 The improvements regime
- 15.3.4 The transfer by death regime
- 15.3.5. The regime of termination by the landlord
- 15.3.5.1 General information
- 15.3.5.2 Limitations on cancellation for residential purposes
- 15.3.5.3 Special features of cancellation for demolition or for carrying out extensive remodelling or restoration work
- 15.3.5.4 Exclusion of notice of cancellation

7. Demonstration of the syllabus coherence with the curricular unit's objectives:

The syllabus covers the various subjects that make up the urban rental and the connexion between theoretical and practical classes makes it possible to achieve the proposed objectives.

8. Teaching methodologies (including evaluation):

Lectures during theoretical classes; resolution of practical cases and resolution of doubts or difficulties during practical classes.

9. Evaluation:

Assessment, in the continuous assessment system, includes a written exercise whose grade is valued at 50 per cent in the final continuous assessment grade. A necessary prerequisite for the continuous assessment mark, in the component provided for in Article 15(1)(b) of the Assessment Regulations approved in 2015 and in its consolidated version in 2018, in addition to the attendance provided for in Article 14 of the aforementioned Regulations, is positive oral participation throughout the semester.

10: Demonstration of the coherence between the teaching methodologies and the learning outcomes:

Theoretical exposition of the subject gives students an in-depth approach to legal problems and practical classes provide training in solving practical cases and clarifying doubts. The need for positive oral participation is a stimulus for students to work throughout the semester, and continuous assessment therefore reflects continuous work. This



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

methodology is fundamental for internalising the content so that, in addition to merely theoretical knowledge, students are able to apply the law by solving concrete cases.

11: Main Bibliography:

Antonio Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil XI, Contratos em especial 1.ª 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: Remarks:

(maximun 1000 characters)

NOTE: this map can be filled in as many times as necessary to describe the different curricular units.