



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

Ficha de Unidade Curricular

Curso de Mestrado (Direito e Prática Jurídica)

1. Nome da Unidade curricular:

Direito dos Contratos III

2. Informação Complementar:

Duração: Semestral ☒ Anual ☐

Horas de Trabalho: _____

Créditos ECTS: _____

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

João Espírito Santo

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

N/A

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

C conhecimentos, aptidões e competências no manuseio do subsistema normativo do arrendamento urbano

6. Conteúdos programáticos:

CONSTITUIÇÃO, CONTEÚDO E EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA ARRENDATÍCIA

I. O SISTEMA JURÍDICO-CIVIL PORTUGUÊS DA LOCAÇÃO. LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO. ARRENDAMENTO URBANO E ARRENDAMENTO RURAL

1. Contrato de locação: elementos tipológicos, modalidades e categorização
 - 1.1. Categorização do contrato de locação: nominação, tipicidade, patrimonialidade, onerosidade, sinalagmaticidade, consensualidade e execução continuada
2. O contrato de locação no contexto da classificação dos atos jurídicos em atos de administração e atos de disposição
3. Espécies do contrato de locação: arrendamento e aluguer

II ARRENDAMENTO DE PRÉDIOS URBANOS E ARRENDAMENTO RURAL. A RELAÇÃO JURÍDICA ARRENDATÍCIA

1. A classificação jurídico-civil dos prédios e o arrendamento: arrendamento de prédios urbanos e arrendamento rural
2. Arrendamentos “mistos”
3. Imóveis mobilados e acessórios
4. Terminologia arrendatícia: o “*locado*”

III ARRENDAMENTO DE PRÉDIOS URBANOS

1. A constituição da relação jurídica arrendatícia
 - 1.1. Constituição por contrato e por sentença
 - 1.2. O arrendamento forçado
3. O fim do arrendamento de prédios urbanos
4. Não discriminação no acesso ao arrendamento de prédios urbanos
5. Comunicabilidade do direito do arrendatário



IV. CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE PRÉDIOS URBANOS: NOÇÃO, CATEGORIZAÇÃO, PRESSUPOSTOS, FORMAÇÃO, FORMA, FORMALIDADES E CONTEÚDO

1. Contrato de arrendamento de prédios urbanos: noção e categorização
2. Estrutura do contrato e pressupostos subjetivos e objetivos
 - 2.1. Estrutura do contrato
 - 2.2. Pressupostos do contrato
 - 2.2.1. Pressupostos subjetivos
 - 2.2.1.1. Capacidade das partes
 - 2.2.1.2. Legitimidade
 - 2.2.2. Pressupostos objetivos: existência e determinabilidade do objeto
 - 2.2.2.1.1. Regime particular do objeto do contrato de arrendamento de prédios urbanos: a licença de utilização de edifícios ou suas frações
3. Forma do contrato de arrendamento urbano
4. Formalidades relativas à celebração do contrato
5. Regime particular do conteúdo do contrato de arrendamento

V. O FIM E A DURAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

1. O fim do contrato de arrendamento: habitacional e não habitacional
 - 1.1. Finalidade habitacional do contrato e exercício de atividade profissional no locado pelo arrendatário
 - 1.2. Finalidade habitacional do contrato e pessoas que podem residir no locado para além do arrendatário
2. Duração do contrato: prazo certo ou duração indeterminada
 - 2.1. Contrato com prazo certo

VI. O CONTEÚDO DA RELAÇÃO JURÍDICA ARRENDATÍCIA

1. Obrigações do senhorio
 - 1.1. Obrigações de entregar a coisa locada ao arrendatário e de lhe assegurar o gozo da mesma para os fins a que se destina
 - 1.1.1. Obrigação de entregar a coisa locada ao arrendatário
 - 1.1.2. Obrigação de assegurar o gozo da coisa arrendada para os fins a que se destina
 - 1.2. Obrigação de executar obras de conservação do locado
 - 1.3. Obrigação de preferência
 - 1.3.2. Aspetos gerais
 - 1.3.3. Preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado para habitação
 - 1.3.4. Preferência na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade por causa específica
 - 1.3.5. Preferência na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de denúncia de anterior contrato por demolição, remodelação ou restauro profundo
2. Obrigações do arrendatário
 - 2.1. Enunciado legal expreso das obrigações do arrendatário
 - 2.1.1. Obrigação de pagamento da renda
 - 2.1.2. Obrigação de facultar ao senhorio o exame do locado
 - 2.1.3. Obrigação de não aplicar o locado a fim diverso daquele a que se destina
 - 2.1.4. Obrigação de não fazer do locado uma utilização imprudente
 - 2.1.5. Obrigação de tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública
 - 2.1.6. Obrigação de não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do locado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se a lei o permitir ou o locador o autorizar
 - 2.1.7. Obrigação de comunicar ao senhorio, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do locado por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada



- 2.1.8. 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 locador
- 2.1.9. Obrigação de restituir o locado findo o contrato
- 2.1.10. Obrigação de respeitar as limitações impostas aos proprietários de imóveis
- 2.1.11. Obrigação de não utilizar o prédio para fim contrário a lei, aos bons costumes e à ordem pública
- 2.1.12. Obrigação de uso efetivo do locado
- 2.1.13. Obrigação (eventual) de pagamento de encargos e despesas relativos ao imóvel
- 2.1.14. Obrigação (eventual) de executar obras de conservação do locado

VII. O REGIME JURÍDICO DA RENDA E DOS ENCARGOS COM O IMÓVEL LOCADO

- 1. O regime jurídico da renda: aspetos gerais
- 2. Renda: determinação contratual e atualização
 - 2.1. Determinação da renda
 - 2.2. Alteração do quantitativo da renda e atualização da renda
- 3. Renda: vencimento, lugar do pagamento e mora do arrendatário
- 4. O regime jurídico dos encargos e despesas relativos ao locado: aspetos gerais

VIII. OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

- 1. Aspetos gerais
- 2. Obras de conservação
- 3. Obras da iniciativa do senhorio
- 4. Obras da iniciativa do município ou de entidade gestora da operação de reabilitação urbana
- 5. Obras executadas pelo arrendatário

IX. O REGIME DAS COMUNICAÇÕES LEGALMENTE EXIGÍVEIS ENTRE AS PARTES NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

- 1. Aspetos gerais
- 2. Formas das comunicações, endereços, assinaturas e comunicação da resolução

X. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

- 1. Causas de extinção do contrato de arrendamento urbano
 - 1.2. Revogação
 - 1.3. Resolução
 - 1.3.1. Aspetos gerais
 - 1.3.2. Contrato de arrendamento de prédios urbanos e regime de resolução. Cláusulas gerais de incumprimento pela outra parte
 - 1.3.2.1. A cláusula geral da gravidade da violação da obrigação contratual
 - 1.3.2.2. A cláusula geral das consequências da violação da obrigação contratual
 - 1.3.2.3. A inexigibilidade da manutenção da vinculação arrendatícia perante a gravidade ou as consequências da violação da obrigação contratual pela contraparte da relação arrendatícia
 - 1.3.3. Resolução pelo senhorio: as concretizações da gravidade ou consequências da violação contratual da contraparte que torna inexigível a manutenção da vinculação arrendatícia
 - 1.3.3.1. Incumprimentos de obrigações do arrendatário
 - 1.3.3.1.1. Violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio
 - 1.3.3.1.2. Utilização do locado contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública
 - 1.3.3.1.3. Uso do locado para fim diverso daquele a que se destina
 - 1.3.3.1.4. Não uso do locado por mais de um ano



- 1.3.3.1.5. Cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio
- 1.3.3.1.6. Mora do arrendatário quanto à obrigação do pagamento da renda
- 1.3.3.1.7. Mora do arrendatário quanto ao pagamento de encargos ou despesas que corram por sua conta
- 1.3.3.1.8. Oposição do arrendatário à realização no locado de obra ordenada por autoridade pública
- 1.3.3.1.9. Mora do arrendatário superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas num período de doze meses, com referência a cada contrato
- 1.3.4. Resolução pelo arrendatário
- 1.3.5. Modo de operar da resolução
- 1.3.5.1. Resolução pelo senhorio
- 1.3.5.2. Resolução pelo arrendatário
- 1.3.6. Ineficácia superveniente da resolução comunicada pelo senhorio
- 1.3.7. Caducidade do direito de resolução do senhorio
- 1.4. Caducidade
- 1.4.1. Termo do prazo estipulado ou estabelecido por lei
- 1.4.2. Demora na reocupação do locado pelo arrendatário após a conclusão de obras de remodelação ou restauro profundos
- 1.5. Denúncia
- 1.5.1. Arrendamento para habitação com duração indeterminada
- 1.5.1.1. Denúncia pelo arrendatário
- 1.5.1.2. Denúncia pelo senhorio
- 1.5.1.2.1. Denúncia justificada: regime comum aos fundamentos legalmente admitidos
- 1.5.1.2.1.1. Denúncia para habitação
- 1.5.1.2.1.2. Denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos
- 1.5.1.2.2. Denúncia *ad nutum*

XI. O DIREITO TRANSITÓRIO DA LEI N.º 6/2006

- 1. Aspetos gerais
- 2. Regime transitório geral dos contratos de arrendamento pretéritos
- 2.1. Direito de preferência do arrendatário na aquisição do locado
- 2.2. Normas supletivas dos sucessivos regimes jurídicos arrendatícios
- 2.3. Contratos de arrendamento habitacional de pretérito e regimes de renda **Erro! Marcador não definido.**
- 3. Regimes transitórios particulares
- 3.1. Arrendamentos habitacionais constituídos na vigência do RAU e arrendamentos não habitacionais constituídos na vigência do DL n.º 257/95
- 3.1.1. Aspetos gerais
- 3.1.2. Transmissão mortis causa da posição contratual de arrendatário
- 3.1.2.1. Contratos habitacionais
- 3.1.2.2. Contratos com fins não habitacionais
- 3.1.3. Contratos de duração limitada: renovação
- 3.1.4. Contratos sem duração limitada: limitações à denúncia pelo senhorio
- 3.1.4.1. Denúncia justificada: arrendatário com mais de 65 anos de idade ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%
- 3.1.4.2. Denúncia *ad nutum*: arrendatário com mais de 65 anos de idade ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%
- 3.1.5. Contrato sem duração limitada: montante da indemnização devida pelo senhorio em caso de denúncia justificada
- 3.2. Arrendamentos habitacionais constituídos antes da vigência do RAU e arrendamentos não habitacionais constituídos antes das alterações introduzidas no RAU pelo DL n.º 257/95
- 3.2.1. Aspetos gerais
- 3.2.2. Limitações ao direito de denúncia do contrato pelo senhorio
- 3.2.3. Benfeitorias realizadas pelo arrendatário



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

- 3.2.4. Transição do contrato para o NRAU e atualização extraordinária de rendas
- 3.2.4.1. Arrendamentos habitacionais
- 3.2.4.1.1. O senhorio como proponente
- 3.2.4.1.2. O arrendatário como proponente
- 3.2.4.1.2.1 Arrendatário com rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco remunerações mínimas nacionais anuais
- 3.2.4.1.2.2. Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.
- 3.2. Arrendamentos não habitacionais

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

(máximo 1000 caracteres)

8. Metodologias de ensino:

Aulas teórico-práticas, combinando exposição do docente, análise de jurisprudência e apresentações orais dos Estudantes (previamente estabelecidas com calendarização pelo docente).

9. Avaliação:

A classificação final resultará da ponderação:

- i. Da prova escrita (art. 30, 1, a) do REPG – 50%
- ii. De avaliação resultante de participação oral e nos trabalhos de exposição acordados com o docente – 50%

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

A exposição teórica da matéria e a solução de casos hipotéticos permite aos alunos uma abordagem dos problemas jurídicos a aprofundar, o treino no manuseio do sistema normativo, 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, 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:

LUÍS MENEZES LEITÃO, Arrendamento urbano, 9.^a ed., Coimbra: Almedina, 2019

JOÃO ESPÍRITO SANTO, “Novo regime do arrendamento urbano: estado atual do regime transitório”, em *Julgar*, 59, 2026

JORGE PINTO FURTADO, Comentário ao regime do arrendamento urbano, 5.^a ed., Coimbra: Almedina, 2026

Bibliografia setorial será indicada ao longo do semestre

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 _____



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

1. Curricular Unit Name:

(maximun 1000 characters)

2. Complementary Information:

Duration: Semester ☐ Annual ☐

Work hours: _____

Credits ECTS: _____

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

(maximun 100 characters)

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

(maximun 1000 characters)

5. Learning outcomes of the curricular unit:

(maximun 1000 characters)

6. Syllabus:

(maximun 1000 characters)

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

(maximun 1000 characters)

8. Teaching methodologies (including evaluation):

(maximun 1000 characters)

9. Evaluation:

(maximun 3000 characters)

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

(maximun 1000 characters)

11: Main Bibliography:

(maximun 1000 characters)

12: Remarks:

(maximun 1000 characters)

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