

Arrendamento

LexCrafters - Oficina Jurídica

SÉRIE FORMULÁRIOS



Arrendamento 2026

LexCrafters - Oficina Jurídica

SÉRIE FORMULÁRIOS

NOVA CAUSA
EDIÇÕES JURÍDICAS

ÍNDICE

PARTE I — FORMULÁRIOS JUDICIAIS E PROCESSUAIS

Capítulo 1

Formação, validade e prova do arrendamento

Formulário 1

Nulidade do arrendamento verbal 22

Formulário 2

Arrendamento verbal entre familiares 29

Formulário 3

Prova do arrendamento verbal 36

Capítulo 2

Rendas, mora, resolução, cobrança e responsabilidade do fiador

Formulário 4

Ação de despejo por falta de pagamento de rendas 44

Formulário 5

Ação de despejo por mora reiterada no pagamento da renda 54

Formulário 6

Contestação com exceção perentória de pagamento de rendas.....60

Formulário 7

Ação de despejo e cobrança contra arrendatário e fiador 67

Formulário 8

Dispensa da segunda carta na resolução.....74

Formulário 9

Cobrança de rendas ao fiador.....79

Formulário 10

Falta de notificação tempestiva do fiador 86

Formulário 11

Ação de despejo e cobrança de rendas contra arrendatário e fiador com delimitação das rendas 92

Formulário 12

Contestação do fiador por caducidade parcial das rendas anteriores aos 90 dias da citação.....98

Formulário 13

Exequibilidade do contrato contra o fiador.....102

Capítulo 3

Uso do locado, deveres de conduta, danos e boa vizinhança

Formulário 14

Ação de resolução do arrendamento por agressões e injúrias ao senhorio 108

Formulário 15

Deteriorações após alienação do imóvel 113

Formulário 16

Indemnização por danos em imóvel mobilado 119

Formulário 17

Ação de resolução do arrendamento por ruído noturno e violação das regras de boa vizinhança 127

Capítulo 4

Obras, conservação, benfeitorias, realojamento e privação do gozo

Formulário 18

Contestação a pedido de obras de conservação interior 136

Formulário 19

Direito de retenção por benfeitorias necessárias 142

Formulário 20

Realojamento e inexistência de novação do contrato 149

Formulário 21

Penalidade por não início de obras após denúncia do senhorio 156

Formulário 22

**Contestação a pedido de danos adicionais além da penalidade por não início de obras
163**

Formulário 23

Contestação à caducidade por falta de reocupação após obras 170

Formulário 24

Ação de redução de renda por privação parcial do gozo do locado 175

Capítulo 5

Transmissão do arrendamento, relações familiares e morte

Formulário 25

Transmissão do arrendamento por morte 184

Formulário 26

Inexistência de caducidade por morte do senhorio usufrutuário 191

Formulário 27

**Ação de reivindicação por caducidade do arrendamento transmitido por sucessão ao
cônjuge falecido 197**

Formulário 28

**Contestação por comunicabilidade da posição de arrendatário e consolidação no
cônjuge sobrevivente 205**

Capítulo 6

Propriedade, preferência, penhora e oponibilidade do arrendamento

Formulário 29

Arrendamento anterior à penhora e venda judicial 214

Formulário 30

Preferência do arrendatário e despesas acessórias 221

Capítulo 7

Duração, caducidade, denúncia e oposição à renovação

Formulário 31	
Caducidade do arrendamento para profissão liberal	230
Formulário 32	
Cessaçã de arrendamento comercial anterior a 1995	237
Formulário 33	
Ineficácia da oposição à renovação por falta de segunda carta	244
Formulário 34	
Ineficácia da caducidade por renovação automática imperativa	251
Formulário 35	
Ineficácia da oposição à renovação por aplicação imediata da lei nova	258
Formulário 36	
Resposta à contestação defendendo a validade da oposição à renovação	265
Formulário 37	
Contestação à oposição à renovação intempestiva	272
Formulário 38	
Contestação a despejo baseado em oposição à renovação ineficaz	279
Formulário 39	
Despejo com pedido principal de caducidade e pedido subsidiário de resolução .	285
Formulário 40	
Ineficácia da denúncia enviada para morada não coincidente com o contrato ...	292
Formulário 41	
Contestação à ação de despejo por não decurso do prazo triénal de renovação ..	299
Formulário 42	
Ineficácia da oposição à renovação no arrendamento não habitacional nos primeiros cinco anos	306
Formulário 43	
Citação judicial não supre a falta de oposição extrajudicial à renovação	311
Formulário 44	
Ação comum de despejo com oposição à renovação assinada por terceiro	317

Formulário 45

Contestação à oposição à renovação antes do triénio imperativo 324

Capítulo 8

Transição para o NRAU e contratos antigos

Formulário 46

Ineficácia da transição para o NRAU por falta de comunicação individualizada . . 330

Formulário 47

Oposição a despejo para obras em contrato comercial 335

Formulário 48

Ineficácia da transição para o NRAU por falta de requisitos formais e de conteúdo 342

Capítulo 9

Procedimento especial de despejo, tutela possessória e proteção processual

Formulário 49

Benfeitorias no procedimento especial de despejo 350

Formulário 50

Diferimento da desocupação por incapacidade 359

Formulário 51

Procedimento especial de despejo por caducidade após oposição à primeira renovação 365

Formulário 52

Oposição a providência cautelar de restituição provisória de posse deduzida por ex-arrendatário 371

Formulário 53

**Impugnação do título de desocupação por alteração tácita do domicílio
convencionado378**

Formulário 54

**Oposição ao procedimento especial de despejo instaurado antes do termo do
contrato384**

PARTE II — COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES, INTERPELAÇÕES E RESPOSTAS

Capítulo 10

Mora, resolução, cobrança e comunicações ao fiador

Formulário 55

Comunicação de resolução do contrato por falta de pagamento de rendas 394

Formulário 56

Comunicação prévia de intenção de pôr fim ao arrendamento por mora reiterada396

Formulário 57

Notificação do fiador para efeitos executivos398

Formulário 58

Notificação do fiador da mora do arrendatário400

Capítulo 11

Denúncia, caducidade, transmissão e cessação do contrato

Formulário 59

Denúncia sem prazo em arrendamento não habitacional 404

Formulário 60

Interpelação por pré-aviso insuficiente na denúncia de arrendamento não habitacional 406

Formulário 61

Denúncia em arrendamento comercial de longa duração 408

Formulário 62

**Comunicação de denúncia antecipada de arrendamento comercial de longa duração
410**

Formulário 63

Comunicação ao senhorio da transmissão do arrendamento por morte 412

Formulário 64

Comunicação de caducidade do arrendamento para profissão liberal 414

Formulário 65

Resposta à comunicação de caducidade por morte do usufrutuário 416

Formulário 66

Denúncia do contrato após falta de acordo na transição para o NRAU com depósito da indemnização 418

Capítulo 12

Oposição à renovação

Formulário 67

Oposição à renovação com aviso assinado por terceiro 422

Formulário 68

Segunda comunicação após devolução da primeira carta por não reclamada 424

Formulário 69	
Oposição à renovação anual contratualmente prevista	426
Formulário 70	
Oposição à renovação e não retroatividade da lei nova	428
Formulário 71	
Oposição à renovação em arrendamento não habitacional.....	430
Formulário 72	
Oposição à renovação e prazo mínimo trienal	432
Formulário 73	
Comunicação de oposição à renovação anual convencionada	433
Formulário 74	
Oposição à renovação com prazo convencional inferior a três anos	435
Formulário 75	
Oposição à renovação com aviso de receção obrigatório	437
Formulário 76	
Oposição à renovação com base no prazo contratual de um ano	439
Formulário 77	
Oposição à primeira renovação do contrato de arrendamento habitacional	441
Formulário 78	
Oposição à renovação com indicação rigorosa do termo do prazo	443
Formulário 79	
Oposição à renovação com morada completa e aviso de receção	445
Formulário 80	
Oposição à renovação anual convencionada.....	447
Formulário 81	
Comunicação de oposição à renovação anual expressamente convencionada ...	449

Capítulo 13

Transição para o NRAU, atualização da renda e alterações contratuais

Formulário 82

Atualização de renda e programa mais habitação 452

Formulário 83

Notificação ao arrendatário sobre alteração da designação do locado 454

Formulário 84

Comunicação individualizada para transição para o NRAU e atualização de renda 456

Formulário 85

Transição para o NRAU após decurso do diferimento de dez anos 458

Formulário 86

Comunicação de transição para o NRAU com requisitos formais e de conteúdo . 460

Formulário 87

**Resposta do arrendatário à comunicação de transição e atualização de renda em
contrato celebrado na vigência do RAU 462**

Capítulo 14

Obras, reocupação, habitabilidade, redução da renda e boa vizinhança

Formulário 88

**Comunicação de conclusão de obras e disponibilização do locado para reocupação
466**

Formulário 89

Notificação ao senhorio para redução proporcional da renda por privação parcial 468

Formulário 90

Notificação ao senhorio para redução proporcional da renda por falta de habitabilidade 470

Formulário 91

**Notificação extrajudicial para cessação de ruído noturno e perturbação dos vizinhos
472**

PARTE III — CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Capítulo 15

Garantias, conservação e domicílio convencionado

Formulário 92

Cláusula de fiança com responsabilidade até à efetiva restituição do locado 478

Formulário 93

Cláusula de exclusão de obras de conservação 480

Formulário 94

Cláusula de domicílio convencionado com exigência de alteração escrita 482

Capítulo 16

Prazo, renovação e exclusão da renovação automática

Formulário 95

Cláusula de renovação por prazo inferior a três anos 486

Formulário 96

Cláusula de prazo certo com renovação expressa por períodos de um ano 488

Formulário 97

Exclusão expressa da renovação automática 490

Formulário 98

Cláusula de renovação trienal imperativa 492

Formulário 99

Renovação automática em conformidade com limites imperativos. 494

Formulário 100

Exclusão expressa da renovação automática para evitar prorrogação trienal . . . 496

Formulário 101

Cláusula de renovação automática por um ano 498

Formulário 102

Exclusão expressa da renovação automática em arrendamento não habitacional 499

Formulário 103

Exclusão expressa da renovação automática para evitar renovação trienal 501

Formulário 104

Cláusula de renovação automática por períodos de um ano 503

Formulário 105

Cláusula de renovação anual em contrato habitacional 505

PARTE IV — ACORDOS, DECLARAÇÕES E TERMOS

Capítulo 17

Acordos, declarações e termos de entrega

Formulário 106

Acordo de realojamento com novação expressa.....510

Formulário 107

Atribuição da casa de morada de família por divórcio.....512

Formulário 108

Restituição de imóvel mobilado.....514

Formulário 109

Contagem do prazo na oposição à renovação.....516

Formulário 110

Aplicação imediata do prazo mínimo de renovação.....518

Formulário 111

Validade da cláusula de renovação por um ano.....520

Formulário 112

Prazo de renovação inferior a três anos.....521

