

ANTÓNIO SOARES DA ROCHA

Doutor em Direito

Liber, Libertas

MINUTAS e FORMULÁRIOS

5ª EDIÇÃO
REFUNDIDA

Anotados e Comentados

Civil

• *Inclui o Negócio Associativo*

Financeiro e Tributário

Consumo

Administrativo

Comercial

Arrendamento

Criminal

Trabalho

Contraordenacional

• *Inclui recurso de aplicação das coimas - ASAE*

VidaEconómica

DEDICATÓRIA

Aos que não tiveram a oportunidade de evoluir, mas contribuíram para a minha evolução.

Ao meu bisavô materno, que me ensinava a jogar pau com dois anos, como se fosse o prelúdio de uma parte do que hoje sou.

À minha bisavô materna, de olhos verdes, a quem comparo a minha perseverança e resignação.

À minha avó materna, donde ressalta a minha força física e mental e o espírito de temerário.

Ao meu avô materno, que não conheci, mas de onde se intui a minha imponência.

À minha tia Francisca (Xica), da qual arrasto a beleza dos olhos, o brilho e o amor que ainda me resta.

_____//_____

Ao meu avô paterno, pela minha intransigência, obstinação, determinação e protecionismo.

À minha avó paterna, pelo exemplo do amor celeste e incondicional que demonstrou para com o marido até ao último suspiro (sem exageros).

Do mesmo autor:

- *Oposição vs Impugnação Judicial*, Universidade Católica Portuguesa, Porto, 2012.
- *Oposição vs Impugnação Judicial*, 1.^a edição, reimprimida, Almedina, Coimbra, 2013
ISBN: 9789724052007 // 9789724052120.
- *Oposição vs Impugnação Judicial*, 2.^a edição, Almedina, Coimbra, 2016.
- *O Essencial sobre o Arrendamento Urbano*, Grupo Editorial Vida Económica, Porto, 2014.
ISBN: 9789727888825.
- *Minutas e Formulários - Comentados e Anotados*, 1.^a edição, Grupo Editorial Vida Económica, Porto, 2015.
ISBN: 9789897680984.
- *Minutas e Formulários - Anotados e Comentados*, 2.^a edição, Grupo Editorial Vida Económica, Porto, 2016.
ISBN: 9789897682148.
- *Minutas e Formulários - Anotados e Comentados*, 3.^a edição, Grupo Editorial Vida Económica, Porto, 2016.
ISBN: 9789897682940.
- *A Demanda e a Defesa nas Execuções Cíveis e Fiscais*, Grupo Editorial Vida Económica, Porto, 2017.
ISBN: 9789897683756.
- *Minutas e Formulários - Anotados e Comentados*, 4.^a edição, Grupo Editorial Vida Económica, Porto, 2018.
ISBN: 9789897684432.
- *Manual do Regime Jurídico do Arrendamento - A narrativa, o pragmatismo, a ciência e o pleito no arrendamento*, Grupo Editorial Vida Económica, Porto, 2019.
ISBN: 9789897686504.

Website:

www.antoniosoaresha.com

YouTube:

URL: HYPERLINK "<http://www.youtube.com/c/AntonioSoaresdaRocha>"

- Trabalhos defendidos em congresso:

- *Reversibilidade das Coimas Tributárias* - Art.º 8.º do RGIT, in I Congresso Jurídico de Investigadores Lusófonos "CONJIL", Faculdade de Direito da Universidade do Porto, 2015.
- *Oficiosidade no Processo Judicial Tributário*, in I Congresso de Derecho Transnacional "CONDITRANS", Universidade de Salamanca, 2016.

ABREVIATURAS E ACRÓNIMOS

Ac.	Acórdão.
Al.	Alínea.
Art.º	Artigo.
ASAE	Autoridade de Segurança Alimentar e Económica.
AT	Autoridade Tributária e Aduaneira.
C.C.	Cartão de Cidadão.
CCivil	Código Civil.
Cf.	Confrontar.
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.
CP	Código Postal.
CPA	Código do Procedimento Administrativo.
CP	Código Penal.
CPC	Código de Processo Civil.
CPPT	Código de Procedimento e de Processo Tributário.
CPP	Código de Processo Penal.
CPTA	Código de Processo nos Tribunais Administrativos e Fiscais.
CRP	Constituição da República Portuguesa.
CSC	Código das Sociedades Comerciais.
DL	Decreto-Lei.
DIAP	Departamento de Investigação e Ação Penal.
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais.
ETAF	Estatuto dos Tribunais Administrativos e Fiscais.

IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis.
I.N.E.	Instituto Nacional de Estatística.
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas.
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado.
LGT	Lei Geral Tributária.
LTFP	Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas
MP	Ministério Público.
N.º	Número.
NIF	Número de Identificação Fiscal das Pessoas Singulares.
NIPC	Número de Identificação Fiscal das Pessoas coletivas.
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano.
OA	Ordem dos Advogados.
OE	Orçamento de Estado.
OEF	Órgão da Execução Fiscal.
PI	Petição Inicial.
P. e R.	Pede e requer.
Proc.º	Processo.
RABC	Rendimento anual bruto corrigido.
RAC	Reclamação contra os atos do chefe/órgão da execução fiscal.
RAU	Regime do Arrendamento Urbano.
RGIT	Regime Geral das Infrações Tributárias.
RJOPA	Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados.
RMNA	Retribuição Mínima Nacional Anual.
ss.	Seguintes.
SIC	Assim, tal e qual.
s.m.o.	Salvo melhor opinião.
STA	Supremo Tribunal Administrativo.

- TAF** Tribunal Administrativo e Fiscal.
- TCAN** Tribunal Central Administrativo Norte.
- TCAS** Tribunal Central Administrativo Sul.
- Vd.** *Vide.*

ÍNDICE

ABREVIATURAS E ACRÓNIMOS	9
PREFÁCIO À 5.ª EDIÇÃO	19
PREFÁCIO À 4.ª EDIÇÃO.....	21
PREFÁCIO À 2.ª EDIÇÃO.....	23
INTRODUÇÃO	25
DIREITO CIVIL	27
ARRENDAMENTO	29
Arrendamento	31
- Contrato de arrendamento	35
- Atualização da renda.....	39
- Alteração de renda - resposta	40
- Contrato-promessa de arrendamento e de promessa de venda	43
- Aditamento ao contrato de arrendamento e de promessa de venda	46
- Alteração unilateral ao contrato e arrendamento.....	49
(Aditamento/Alteração Ao Contrato de Arrendamento	
- Regime das obras habitacionais - comunicação ao senhorio .	51
- Regime das obras não habitacionais - comunicação ao senhorio	54
- Regime das obras não habitacionais - comunicação à câmara municipal	56
- Benefício da compensação - comunicação ao senhorio.....	59
- Realização coerciva de obras - comunicação ao município ...	60
- Realização coerciva de obras - comunicação ao senhorio	62
- Benefício da compensação - comunicação ao município.....	63
- Incumprimento do contrato de arrendamento	65
- Rendas em atraso	68
Contrato de arrendamento rural.....	70
- Contrato de arrendamento rural.....	72

Água – abastecimento – débitos de ex-locatário	76
- Água - abastecimento - débitos de ex-locatário	77
DIREITO CONTRAORDENACIONAL	
AUTO-IMPUGNAÇÕES	81
- Transposição de linha contínua	83
- Circulação com pneu desgastado	87
- Circulação vedada a veículos de determinada natureza	90
- Estacionamento em lugar reservado a deficientes	93
- Velocidade excessiva	96
- Condutor diverso	102
- Identificação de outro condutor.....	102
- Recurso de aplicação da coima.....	105
- Desrespeito ao sinal luminoso	106
- Denegação da prova	112
AUTORIDADE DE SEGURANÇA ALIMENTAR E ECONÓMICA ..	115
- O procedimento e o processo.....	115
- Direito de audição e defesa	117
- Recurso de aplicação das coimas (Impugnação judicial)	122
Comodato	129
- contrato de comodato.....	131
CONTRATO DE EMPREITADA.....	133
Contrato de empreitada	135
- Contrato de empreitada	138
- Carta ao fornecedor do material	142
- Carta ao prestador de serviços	145
- Tentativa frustrada de regularização.....	148
Contrato-promessa de compra e venda.....	150
- Contrato-promessa de compra e venda com tradição.....	152
A fiança	155
- Contrato de fiança	159
- Liberação da Fiança.....	162
- Declaração de reconhecimento de dívida	164
Contratos de prestação de serviços	165
- Contrato de Prestação de Serviços.....	167
- Contrato de Prestação de Serviços especial	170

DIREITO DO TRABALHO.....	175
- Contrato de trabalho a termo resolutivo/sem termo	177
Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas - LTFP	182
Faltas ao trabalho por motivo de doença	182
- Substituição das faltas por dias de férias (antes do desconto)..	184
- Substituição das faltas por dias de férias (depois do desconto)	185
O NEGÓCIO JURÍDICO ASSOCIATIVO	187
Introdução	189
– Irregularidades nas pessoas coletivas	
– Consulta de documentos administrativos	
Forma e observância de requisitos do pedido	
- O Pedido	191
Direito de Acesso a Documentos Administrativos.....	196
- Queixa à Comissão de Acesso aos Documentos Administrativos (CADA)	198
Faltas dos dirigentes associativos voluntários.....	202
- Declaração emitida por instituições associativas - Justificação	
de falta	204
Outros contratos - trabalho doméstico	205
- Contrato de trabalho para empregadas domésticas.....	207
PROCURAÇÕES.....	211
- Procuração (Poderes Gerais).....	212
- Procuração Simples	213
- Procuração Especial.....	214
- Procuração Especial - Divórcio (Exemplo)	215
- Cedência de quota de sociedade.....	216
- Procuração especial (incomum).....	217
PROTEÇÃO JURÍDICA – EXERCÍCIO DO DIREITO DE AUDIÇÃO	
– IMPUGNAÇÃO JUDICIAL	220
- Exercício do direito de audiência	223
- Exercício do direito de audiência(deferimento tácito)	225
- Impugnação judicial	227
- Impugnação judicial (arguição de deferimento tácito já após	
o decurso da audiência de julgamento)	232
DIREITO DE PROCESSO CIVIL	239
Mover ação declarativa inferior à alçada do tribunal de 1.ª instância..	241
- Ação - arrendamento habitacional.....	245

- Ação - arrendamento não habitacional	249
- Ação - entrega de coisa certa.....	253
- Ampliação da ação.....	256
- Execução Específica.....	258
- Valor da ação fracionado, em ação contra seguradora	262
CONTESTAÇÃO – CONTRA AÇÃO DE SEGURADORA	267
- Contestação - contra ação de seguradora	269
- Reconvenção.....	272
- Contestação - condomínio.....	274
- Reconvenção - condomínio.....	278
- Pedido de revogação do despacho de reconvenção	281
- Assembleia extraordinária de condóminos com vista à execução	284
- Taxa de justiça - restituição.....	286
DIREITO EXECUTIVO	287
Mover ação executiva inferior à alçada do tribunal de 1.ª instância....	289
- Termo de entrega de coisa certa	292
- Acordo - Transação Judicial	294
Embargos e oposição à penhora de condómino.....	296
- Ação de despejo - oposição.....	304
Dívidas de telefone fixo, móvel, internet, televisão e outros	
- Prescrição.....	308
- Embargos e oposição à penhora - Dívidas provenientes de TV, Internet e Telefone - <i><u>MODO DE PROCEDER NA FASE EXECUTIVA</u></i>	312
- Oposição - dívida inimputável	316
DIREITO CRIMINAL	321
Queixa-Crime.....	323
- Queixa-Crime	326
- Alteração das Medidas de Coação	328
- Restituição de objetos apreendidos.....	330
- Notificação para comparência fora da circunscrição do domicílio	332
DIREITO FISCAL	335
IMI - Património.....	337
- Pedido de certidão matricial.....	338
- Pedido de averbamento - alteração da titularidade.....	339

- Reclamação das matrizes - Valor patrimonial tributário desatualizado	340
Pedido de Isenção de IMI	342
- Pedido de Isenção de IMI	343
Pedido de Isenção de IMI - Prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos	344
- Pedido de Isenção de IMI sujeitos passivos de baixos rendimentos	346
- Pedido para fins vários alternativos.....	347
SITUAÇÕES AVULSAS	349
- Certidão - Art.º 37.º do CPPT	351
Cessão de créditos	352
- Declaração de cessão de créditos.....	353
- Declaração de aceitação	354
- Pedido de reemissão de cheque(s) - 2.ª via.....	355
Termo de denúncia/participação	357
- Termo de denúncia/participação.....	358
CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO	359
Reclamação Graciosa.....	360
- Reclamação Graciosa (Reversão da Dívida)	361
- Reclamação Graciosa (Correção Matricial).....	366
Recurso Hierárquico	368
- Recurso Hierárquico	369
Revisão da Matéria Coletável - art.º 78.º da LGT.....	372
- Revisão da Matéria Coletável	374
Oposição Judicial.....	376
- Oposição Judicial	379
Impugnação Judicial	382
- Impugnação Judicial	386
Reclamação contra a decisão do órgão da execução fiscal (designada tecnicamente de forma abreviada por “RAC”).....	392
- Reclamação contra a decisão do órgão da execução fiscal ...	394
Intimação para a prática de um ato.....	404
- Intimação para a prática de um ato	405
Anulação da venda	409
- Anulação da venda.....	411

Ação Administrativa.....	415
- Ação Administrativa	417
Embargos de Terceiro.....	420
- Embargos de Terceiro	422
Execuções Fiscais – Pagamento em prestações	424
- Pagamento em prestações	425
Prestação de garantia - efeito suspensivo	426
- Requerimento	428
- (exemplo específico).....	429
Coimas Fiscais – Dispensa e atenuação especial - art.º 32.º do RGIT	431
- Dispensa e atenuação especial - art.º 32.º do RGIT	
Requerimento	433
SEGUROS	435
Anulação	436
- Anulação	438
Resgate	439
- Exemplo de Pedido de Resgate.....	440
- Declaração de extravio da apólice - declaração de extravio ..	441
- Acidente de viação - fuga do imputável	442
Alteração da titularidade.....	444
- Reclamação de sinistro - Ramo Multirriscos	447
CONCLUSÃO	451
POSFÁCIO	455

PREFÁCIO À 5.^a EDIÇÃO

Pese embora eventual ilação do carácter aparentemente presuntivo das nossas palavras, não nos quer parecer que tal corresponda à verdade. Tínhamos perspectivado, que esta obra se estendesse até à 5.^a edição, e efetivamente, EI-LA - Graças a Deus!

Estamos em crer, que temos uma noção do prolongamento das futuras edições, que, por uma questão de princípio, nos parece curial omitir. Porém, temos a convicção plena, de que a 5.^a edição foi preparada com todos os itens para produzir sucesso. Trouxemos à colação matérias inovadoras, designadamente:

- O negócio jurídico associativo, compreendendo os meios de reação dos lesados, nos seus módulos administrativo e judicial, incluindo a referência aos tribunais arbitrais;
- O recurso de aplicação das coimas em sede de reação contra autoridades administrativas, incluindo a ASAE, em sede de procedimento e processo;
- Progredimos em sede de direito do trabalho, fazendo a cisão entre contratos a termo certo resolutivo e sem termo;
- Aprofundamos o contrato de prestação de serviços;
- Trouxemos à colação uma procuração incomum;
- E atualizamos toda a legislação e respetivos conteúdos.

Estas são as razões que nos veicularam a considerar este trabalho como refundição editorial da matéria.

Como autor, não poderia deixar de manifestar o meu regozijo e agradecimento a todos aqueles que têm acreditado, que têm manifestado o seu interesse na aquisição e que confiam nas matérias versadas, tanto nesta como em todas as restantes obras.

E é este reconhecimento, que se traduz na motivação de qualquer autor, concretizada na ausência de horas de sono ou na abdicação de momentos de lazer.

Pela parte que nos concerne, não é a insignificância dos direitos de autor que nos move. Mas tal como já manifestamos na obra “A Demanda e a Defesa nas Execuções Cíveis e Fiscais”, «**a razão que me move, é a mesma que me comove**». E se ali me referia a duas criaturas de Deus, meus filhos, agora refiro-me ao universo dos leitores, igualmente filhos de Deus, pesem embora situações pessoais substancialmente diferentes.

PREFÁCIO À 4.^a EDIÇÃO

Edição atrás de edição, e os propósitos de um autor vão mudando. Esta obra surgiu inicialmente com o propósito de ajudar as pessoas literariamente mais carenciadas, mas depressa o autor se apercebeu de que o grosso do consumo residia na comunidade jurídica.

De tal modo, a obra tem sido aperfeiçoada, com uma ou outra situação de relevo, e com toda a legislação até à atualidade, incluindo o recente orçamento de estado para o ano 2018. Aliás, houve esse tipo de preocupação desde o arrendamento urbano, onde deparamos com quatro alterações legislativas, nomeadamente, a Lei n.º 79/2014, o DL n.º 156/2015 e as Leis n.ºs 42.º e 43.º, de 2017, até ao Código da Estrada, ao Processo Civil, à legislação penal, ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, e enfim, a outras situações esporádicas que se espalham por todos os diplomas versados no trabalho, incluindo a legislação fiscal.

Mas importa acima de tudo ao autor, divulgar perante todos os leitores, a razão que o conduziu à génese de tão pretensioso trabalho, e onde certamente se consubstancia o sucesso até ora concebido, sem caráter ofensivo para entidades abstratamente envolvidas, sendo que, **é mais fácil desmistificar a razão do que a sufocar.**

O princípio é de que, a razão de ciência nem sempre justifica o meio, quando o motivo subjacente serve inadvertidamente, ou de modo implícito, para atingir um fim concreto.

Ora, vem isto a propósito da incompatibilidade do autor no exercício de funções públicas, cuja matéria estava ao tempo consignada na Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, sucessivamente alterada, e posteriormente revogada pela Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, designada de forma abreviada “LTFP”. O art.º 26.º daquele primeiro diploma estabelecia que *“As funções públicas são, em regra, exercidas em regime de exclusividade.”*; por conseguinte, o art.º 27.º, n.º 1, do mesmo normativo, previa que *“O exercício de funções pode ser acumulado com o de outras funções públicas quando estas não sejam remuneradas e*

haja na acumulação manifesto interesse público". Mas por força do art.º 28.º, o funcionário até poderia exercer cumulativamente funções privadas, desde que previamente autorizado, com a observância do sobredito requisito da ausência de colisão com o interesse público, e essencialmente, por força da alínea c) do n.º 4, quando *"Não comprometam a isenção e a imparcialidade exigidas pelo desempenho das funções públicas;"*.

Resumidamente, abdicando de tecer mais aprofundadas considerações, sempre se diga, que se gerou uma grande ambiguidade entre a presunção do exercício efetivo, a qualificação do interesse público e a suspeição de atividades colididas, ao ponto de a própria OA, ter movido ao autor uma ação-crime por suposta violação do respetivo Estatuto, decorrida que foi a representação de um amigo no Julgados de Paz. Impulsionado pela contradição, o autor invocou uma razão de ciência, materialmente coartada aos simples honorários dos direitos de autor, continuando a sua labuta, prescindindo do contacto direto das pessoas que se sentem movidas pela impressão do seu currículo profissional e académico.

E essa razão de ciência, graciosa e erudita, consubstancia-se na obra «Minutas e Formulários – Anotados e Comentados».

INTRODUÇÃO

Caminhar em busca do conhecimento e da transmissão do mesmo é o reflexo de uma evolução social, ética e moral, que não constitui mais do que a vontade intrínseca do querer evitar o travão do conhecimento, a conjugar o saber empírico com o erudito, convolvendo gradualmente aquele neste, sem que tampouco se vislumbrem laivos de indiferença e resignação.

Ninguém nos ensina a nascer e a morrer, mas não poderemos olvidar que os nossos antepassados, com todas as restrições que lhes poderão ser assacadas inadvertidamente, foram o pilar da realidade que hoje integramos. Criaram em nós o senso capaz de nos proteger, de cindir com clareza o bem e o mal, de converter as emoções, de manter a esperança, de abnegar a velhice e de nos induzirem o encanto que jamais reconquistaremos – este foi o povo que outrora contribuiu para a essência que a sociedade atual subverteu.

Esse foi o povo que deixou isoladamente alguns letrados com a saudosa “4.^a classe”, cuja sapiência não ficaria muito aquém da que subsistia nos serviços públicos, pelo que, e a troco de irrisórias insignificâncias, ajudavam os seus consortes sociais.

Atualmente, não se verifica grande evolução em termos sociais, para não falar no aparente paradoxo da reversão, mas a evolução tecnológica e científica levou-nos a pensar e atuar em circunstâncias antagónicas com o passado, na generalidade das situações.

Foi nesta panóplia de situações filosóficas, porque vividas, sentidas e interiorizadas, que o autor decidiu compilar uma heterogeneidade de minutas e transmiti-las aos mais necessitados, independentemente do seu grau cultural, e sempre na esteira de que O CONHECIMENTO NÃO DEVE SER TRAVADO. O conhecimento deverá ser ampliado, a burocracia deverá ser atenuada, o conteúdo deverá derrogar o formalismo, os serviços públicos deverão ajudar e não reprimir ou ser assiduamente parte litigante.

Enquanto não pensarmos na vida, não será ela a pensar em nós; enquanto pensarmos que as omissões criam empregos, não contribuimos para o bem social; enquanto houver demasiada discricionariedade, não haverá justiça; enquanto houver acentuado individualismo, não haverá igualdade; enquanto se pensar restritamente no povo e no “POVO”, não haverá oportunidade e proporcionalidade. E foi da teoria dos “enquantos” e dos “encantos” que surgiu a presente obra, descurando com firme propósito conhecimentos *ex cathedra*.

Situações a ressaltar:

- a) O interessado deve adaptar a minuta ao caso concreto, excogitando o autor toda a responsabilidade que possa emergir da sua inadequada utilização.
- b) A aparente similitude com casos concretos, traduz-se em pura coincidência.
- c) O cotejo entre as minutas e formulários apresentados nesta obra, não significa a inferência valorativa destes em relação a quaisquer outros.
- d) O uso desta obra não supre o recurso a mandatário judicial nas situações impostas por lei.

DIREITO CIVIL

ARRENDAMENTO

- Contrato de arrendamento
- Atualização da renda
- Alteração de renda – resposta
- Trespasse – direito de preferência – notificação
- Contrato-promessa de arrendamento e de promessa de venda
- Alteração unilateral ao contrato de arrendamento
- Aditamento ao contrato de arrendamento e de promessa de venda
- Regime das obras habitacionais - comunicação ao senhorio
- Regime das obras não habitacionais – comunicação
- Comunicação à Câmara Municipal
- Benefício da compensação – comunicação ao senhorio
- Realização coerciva de obras – comunicação ao município
- Realização coerciva de obras – comunicação ao senhorio
- Benefício da Compensação – comunicação ao município
- Atraso no pagamento da renda – notificação do locador
- Atraso no pagamento da renda – notificação do fiador
- Depósito de rendas na Autoridade Tributária e Aduaneira
- Contrato de arrendamento rural
- Abastecimento de água – débitos de ex-locatário

ARRENDAMENTO

O contrato de arrendamento é caracterizado pelo seu sinalagmatismo, pela onerosidade e pela especificidade da forma e conteúdo.

É celebrado entre duas partes, sendo ambas sujeitos de direitos e obrigações, sendo que, ao senhorio, compete ceder o prédio, fração em regime de propriedade horizontal, ou partes de prédio suscetíveis de arrendamento em separado, e ao inquilino incumbe o dever de cumprir com a prestação acordada, ou seja, o pagamento da renda.

No que concerne ao conteúdo, desde muito cedo passamos a sentir a necessidade do estabelecimento de regras, porque a informação verbal perde-se, e a universalidade do ser humano nem sempre salvaguarda a preservação do princípio *consuetudo est altera natura*. É verdade que os costumes fazem regra com o decurso do tempo, mas esse mesmo tempo veio a ensinar-nos que as próprias regras escritas, plasmadas nas leis que conhecemos, no contrato ou sentença, são frequentemente objeto de atropelo ou absoluto incumprimento.

Uma das últimas alterações verificadas no arrendamento prende-se com o prazo de duração dos contratos, pesem embora a prevalência das disposições de natureza convencional. Na falta destas, existe uma cláusula de salvaguarda - a consagração de um regime supletivo adveniente da Lei. Ou seja, quando as partes não deixam no contrato uma cláusula concernente ao prazo, teremos de lançar mão do predito regime, socorrendo-nos do art.º 1094.º, n.º 3, o qual, *ex vi* da lei n.º 31/2012, de 14 de junho, passou a prever, que na ausência de estipulação em contrário, o contrato de arrendamento habitacional se considerava celebrado pelo prazo de dois anos, imputando-lhe, contudo, uma limitação de 30 anos no artigo subsequente. Porém, por necessidade imperiosa da adaptação à realidade social, a Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, viria a alterar novamente o prazo supletivo, desta vez, para cinco anos.

Por outras palavras, na ausência de estipulação em contrário, o contrato de arrendamento habitacional considera-se celebrado pelo prazo de cinco anos, mantendo-se inalterável o limite dos 30 anos.

Finalmente, a Lei n.º 13/2019 veio introduzir um novo regime supletivo no art.º 1095.º, n.º 2, prescrevendo, que **o prazo dos contratos não poderá ser inferior a um ano, nem superior a 30 anos**. Quando acontecer o inverso por convenção das partes, os prazos menor e maior, consideram-se respetivamente reduzidos aos prazos, mínimo e máximo, indicados, por determinação do art.º 1095.º, n.º 2, do diploma em questão.

No que concerne à forma, o art.º 1069.º do Código Civil prescreve a obrigatoriedade da forma escrita, sendo que, no diploma anterior, a observância desta forma era apenas exigível nos contratos que ultrapassassem a duração de seis meses.

Relativamente aos requisitos do contrato, refira-se previamente, que a minuta para o mesmo deverá ser obtida com as prescrições a observar, surpreendentemente constantes de diploma específico. Tal diploma, consubstancia-se no Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, publicado meses depois de o NRAU entrar em vigor. Tais elementos passarem a ficar consagrados em diploma próprio, em virtude de anteriormente constarem dos art.ºs 8.º e 9.º do RAU, objeto de revogação, ao entendimento segundo o qual se considerava que esses elementos não deveriam constar do CCivil, e sim, em diplomas avulsos, que tivessem em vista a completa aplicação da lei do arrendamento.

Esta heterogeneidade legislativa não é merecedora do nosso assentimento, sendo que, com uma pequena alteração aos art.ºs 1069.º e 1070.º do CCivil, que são de pequena dimensão, não haveria a necessidade de termos mais um diploma avulso a regular uma pequena matéria concernente ao arrendamento. Não obstante, o legislador preferiu inserir no art.º 1070.º, n.º 2, uma norma remissiva, donde consta que *Diploma próprio regula o requisito previsto no número anterior e define os elementos que o contrato de arrendamento urbano deve conter*.

Eis então, segundo o predito DL n.º 160/2006, os elementos a observar na celebração de contrato de arrendamento:

- Ø O nome dos sujeitos, mencionando a qualidade em que intervêm.
- Ø A morada de ambos, sendo que a do arrendatário poderá coincidir com a do locado.
- Ø Os números de contribuinte e eventuais números do B.I. ou cartão de cidadão.
- Ø O objeto do arrendamento, fazendo-se uma descrição pormenorizada do mesmo, incluindo o artigo matricial, o número da inscrição predial, e o estado de conservação em que o mesmo se encontra, muito importante para o caso das benfeitorias e para ocasional cessação do contrato.

- Ø A indicação do prazo, se ao mesmo houver lugar, data de vencimento e suas prorrogações.
- Ø A licença de utilização, se existir, é imprescindível nos casos em que for exigível, conforme é determinado pela lei e sancionado pela jurisprudência.
- Ø O regime das rendas livre, condicionada ou apoiada, e respectivas atualizações.
- Ø O valor da renda.
- Ø Todas as partes que integrem o locado, de uso privativo ou comum.
- Ø Restantes cláusulas que as partes pretendam ver salvaguardadas, desde que não contrariem as desde que não contrariem as pertinentes disposições legais - princípio da liberdade contratual.
- Ø Data de celebração do contrato.

Devemos imputar especial referência a um dos itens referidos - as circunstâncias da exigência da respetiva licença de habitabilidade ou utilização. Assim, caso se trate de arrendamento para comércio, indústria ou serviços, o designado arrendamento para fins não habitacionais, a licença de utilização é obrigatória e deverá coincidir com a atividade a exercer pelo arrendatário. No caso de arrendamento para habitação, não é obrigatória a licença de utilização, mas devemos partir do pressuposto de que um imóvel apenas deverá constituir objeto de arrendamento, ou simplesmente ser habitado pelo próprio, após vistoria dos serviços técnicos da autarquia, e que atestem a observância dos pressupostos de habitabilidade.

Nos termos do art.º 9.º do RAU, apenas poderiam ser objeto de arrendamento os prédios ou frações, independentemente do fim a que se destinassem, desde que tivessem licença de utilização ou habitabilidade, atestando que houve vistoria dos serviços municipalizados inferior a oito anos em relação à data de celebração do contrato. Aliás, o rigor da lei ia até ao ponto de considerar obrigatória a menção no contrato da existência da licença de utilização ou o impedimento de momento, estabelecendo para o incumpridor sanções de natureza pecuniária até um ano de renda. E embora o Decreto-Lei n.º 64-A/2000 viesse a afastar a exigência de escritura pública nas situações em que era exigível, manteve inalterável a situação concernente à exigência do documento em questão.

A ausência de licença de utilização, quando os intervenientes celebram o contrato de arrendamento no pressuposto de que pode ser praticada no edifício uma determinada atividade, é causa de resolução do contrato, sem preclusão desse direito, mesmo que haja uma alteração anormal das circunstâncias nos termos

previstos no art.º 437.º do Código Civil. Se a causa for imputada ao senhorio e o arrendatário não se socorrer da resolução, a falta de licença ou autorização municipal para o exercício de determinada atividade conduz à nulidade do contrato, conforme previsto no art.º 286.º do CCivil.

CONTRATO DE ARRENDAMENTO¹

Primeiro(s): 1^o Nome _____, NIF(s) _____, natural da freguesia de _____, concelho de _____, portador de Bilhete de Identidade (ou Cartão de Cidadão) n.º _____, emitido em _____ (ou com validade até...), pelo arquivo de identificação de _____, (estado civil) _____ (regime de casamento, sendo o caso) _____, residente em _____.- - -

Segundo(s): Nome _____, portador de Bilhete de Identidade (ou Cartão de Cidadão) n.º _____, emitido em _____ (ou com validade até...), pelo arquivo de identificação de _____, (estado civil) _____ (regime de casamento, sendo o caso) _____, residente em _____, NIF(s) _____, que passará a residir no locado, como segundo contraente e inquilino.- - -

Terceiro(s): Nome _____, portador de Bilhete de Identidade (ou Cartão de Cidadão) n.º _____, emitido em _____ (ou com validade até...), pelo arquivo de identificação de Porto, (estado civil) _____ (regime de casamento, sendo o caso) _____, residente em _____, NIF(s) _____, como fiador(es).

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato de arrendamento, que se regerá pelas seguintes cláusulas: - - -

PRIMEIRA

Pelo presente contrato o primeiro contraente, na qualidade de proprietário e legítimo possuidor, dá de arrendamento ao segundo contraente (indicar o objeto do contrato, fazendo uma pequena descrição, designadamente do local onde o bem se situa

1. Tal como já transmitimos na parte descritiva que antecede a minuta, com a entrada em vigor do NRAU e revogação do RAU, os elementos que compõem o contrato de arrendamento passaram a constar de diploma próprio, o Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, porquanto se considerava que tais elementos não deveriam constar do Código Civil. E o facto de ser contemplado em diploma avulso é porque um seu congénere, o RAU, fora objeto de revogação. Esta heterogeneidade legislativa não obtém assentimento da nossa parte, tendo em consideração que, alterando um pouco os art.ºs 1069.º e 1070.º do Código Civil, que são de pequena dimensão, não haveria a necessidade de termos mais um diploma avulso a regular uma pequena matéria concernente ao arrendamento. Depois, acresce que os preceitos correlacionados com o assunto em cogitação já lá constam.

e a indicação da matriz predial), que se encontra em estado de gozo imediato e em bom estado de conservação. - - - - -

SEGUNDA

O presente contrato de arrendamento é celebrado ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), com as alterações sucessivamente introduzidas até à Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

TERCEIRA

O arrendamento é celebrado no regime de renda livre⁽²⁾. - - - -

QUARTA

O presente contrato, com duração efetiva de 1 ano³, terá início em ____/ ____/ do ano de _____, considerando-se prorrogado por períodos iguais e sucessivos, se não for denunciado nos termos da lei por qualquer das partes, conforme determina o n.º 1 do art.º 1054.º conjugado com o artigo 1096.º, ambos do Código Civil. - - - - -

QUINTA

Nos casos de cessação do contrato por resolução, por parte do senhorio⁴, fica convencionado o local da sede, e subsidiariamente o domicílio do representante, atualmente em _____.

2. O contrato pode ser celebrado no regime de renda livre ou condicionada. No regime de renda livre, a renda é estipulada por livre negociação entre as partes, podendo fazê-lo em cláusula a incluir no próprio contrato, ou em documento posterior. A renda condicionada, é a que fica sujeita aos fatores de atualização publicados em regra até 30 de outubro de cada ano, em Portaria do Ministério das Finanças, e calculado segundo o índice de preços por grosso dado ao consumidor, segundo os dados recolhidos pelo Instituto Nacional de Estatística (I.N.E.) - DL n.º 278/93, de 10 de agosto.

3. Se o contrato for com prazo certo, como *in casu*, fica salvaguardado o prazo e as suas eventuais prorrogações sucessivas. Na omissão do prazo vigora o regime supletivo de 5 anos, conforme prescreve o n.º 3 do art.º 1094.º do Código Civil.

Com o RAU, essencialmente com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 29 de dezembro, este regime era num pouco mais simples: a denúncia produzia efeitos a partir do termo do prazo ou da sua renovação; operava-se com a invocação de o senhorio necessitar da habitação para si ou descendentes em 1.º grau; quando munido de projeto de arquitetura aprovado pela Câmara, decidisse ampliar o prédio ou aumentar o número de frações ou divisões suscetíveis de arrendamento em separado, ou ainda quando fosse notória a necessidade de obras de restauro profundo. Do diploma mencionado para o NRAU, as coisas mantiveram-se sensivelmente iguais.

O Código Civil de 1966 não previa, no art.º 1096.º, as obras de restauro profundo.

4. O contraente poderá assumir outra categoria, nomeadamente de sublocador ou comodatário.

SEXTA

1) A renda anual acordada inicialmente é de € _____,00 (_____ euros), que o arrendatário pagará em duodécimos mensais de € _____,00 (_____ euros), no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito, no domicílio do primeiro outorgante ou por depósito em conta no (indicar instituição de crédito e NIB/IBAN). - - - - -

2) O segundo outorgante liquidará no primeiro dia de vigência do contrato, ou, antecipadamente, a quantia de € _____,00 (_____ euros)⁵ de que o primeiro contraente dará a correspondente quitação com a emissão do respetivo recibo, o qual poderá, *ex vi* da lei, ser substituído pela prova de depósito em conta. - - - - -

3) A renda acordada será objeto de atualização anual de acordo com a aplicação do coeficiente legal fixado para os contratos de arrendamento⁶. - - - - -

SÉTIMA

O segundo outorgante não poderá ceder, onerar ou celebrar quaisquer outros negócios jurídicos sem a expressa autorização, por escrito, do primeiro outorgante⁷. - - - - -

OITAVA

A conservação e manutenção do local ficam a cargo do segundo outorgante, o qual deverá entregar a fração (o imóvel, o estabelecimento, etc.) nas mesmas circunstâncias em que a encontrou⁸. - - - - -

5. É a renda correspondente a dois meses. A primeira vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes, no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior daquele a que diga respeito. Tendo o contrato início no dia 1 de determinado mês, o que é comum, vencem-se simultaneamente ambos – o que é pago com a celebração e o que se vencerá no mês imediatamente seguinte, ficando deste modo pago o mês anterior à cessação do contrato – art.º 1075.º do Código Civil. A renda também pode ser antecipada por um período não superior a três meses, ficando previsto em contrato escrito – art.º 1076.º também daquele diploma.

6. *Ibidem*, art.º 1077.º.

7. *Ibidem*, art.º 1083.º.

8. *Ibidem*, art.º 1078.º.

NONA

Nos casos omissos é feita a remissão para a lei que se encontrar em vigor. - - - - -

DÉCIMA

Os outorgantes declaram que estão plenamente de acordo com as cláusulas do mesmo, pelo que vão conjuntamente assinar. - - - -

Feito em triplicado, (local e data). - - - - -

(Primeiro Outorgante)

(Segundo Outorgante - Inquilino)

[Fiador(es)]

CONCLUSÃO

As minutas apresentadas não se esgotam na presente obra. Seria praticamente impossível elaborar um compêndio da natureza do presente, contemplando todo o tipo de minutas. Depois, dentro de cada minuta, o utilizador ainda terá de proceder em casos isolados a uma adaptação à situação concreta, retirando ou acrescentando o que for pertinente, para o que se exige apenas um pouco de perspicácia. De todo o modo, parece que o objetivo preconizado foi atingido na sua vertente essencial – ***não travar o conhecimento, e demonstrar a desmistificação da inócua máquina personificada na Administração Pública na sua generalidade.***

Há três situações que devem ficar aqui contempladas:

- A deontologia do utente;
- A carta de deveres do funcionário;
- O princípio da tutela jurisdicional efetiva.

Muito resumidamente, no que concerne à primeira e à segunda, brotam os princípios da universalidade, da legalidade, o princípio da decisão, da igualdade, da proporcionalidade, da oportunidade, da justiça, da imparcialidade e da celeridade, no respeito pelas garantias do cidadão, globalmente considerado.

No que respeita a estes, existirá sempre o dever de uma sã prática nas ações dirigidas à Administração, independentemente de se tratar de um *facere* ou *non facere*, de um querer ou não querer, de um cometer o ato por ação ou silenciosamente. Ainda existem princípios que consideramos simbióticos, porque vinculam ambas as partes numa relação de reciprocidade, e aos quais se deve lançar mão sempre que tal se justifique: os princípios do inquisitório, da colaboração e da participação. Note-se que estes princípios não estão apenas consagrados na Constituição, mas concomitantemente em diplomas de leis ordinárias.

Pelo que, atento o exposto, há que aproveitar o direito consagrado no terceiro ponto – todo o cidadão tem direito de acesso aos tribunais e ao direito, inde-

pendentemente da sua condição económica ou financeira. A justiça não poderá ser denegada ao cidadão com o pretexto de o mesmo não ter meios que possam eventualmente fazer face às despesas que provoque e não pague. Para tanto, basta que requeira a proteção jurídica junto dos serviços da Segurança Social, podendo, inclusive, fazê-lo eletronicamente, através da *Internet* no sítio www.seg-social.pt.

Por outro lado, não poderemos de forma alguma olvidar as medidas preconizadas para a modernização administrativa. Há quem entenda que a cognominada reforma administrativa de monte reporta-se a 1997, com a implementação do Decreto-Lei n.º 4/97.

Efetivamente, este diploma veio anunciar medidas que aproximassem mais a administração pública dos cidadãos através da simplificação do procedimento, mormente no que se refere à desburocratização dos serviços, criando inclusive a RIMA (Rede Interministerial para a Modernização Administrativa) para simplificar o cruzamento de informação e articulação entre os diversos serviços públicos. Mas este era apenas um primeiro passo, porquanto o processo de implementação seria paulatino, sendo que o sistema mais aperfeiçoado que veio a surgir anos depois, mais concretamente em 2006, foi o designado programa Simplex. Relativamente às autarquias, este programa apenas se iniciou em 2008.

Ora, como o objetivo preconizado sempre foi aproximar a administração dos administrados, o processo gradual teve a participação das sugestões que gradualmente iam sendo recolhidas dos funcionários motivados pela sua experiência com a realidade social; foi criada a Secretaria de Estado para a Modernização Administrativa e a Agência, também para o mesmo efeito, designada abreviadamente de AMA, a qual dava o apoio técnico no acompanhamento do programa Simplex; em Junho de 2008, a própria Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) elaborou um relatório sugerindo medidas para a simplificação administrativa; em 2009, foi solicitado o apoio às universidades no sentido de colaborarem também com o seu conhecimento científico nesta área.

Apesar de reconhecermos que o objetivo subjacente é produzir mais e melhor com menos encargos, essencialmente em sede de recursos humanos, não poderemos descurar a preocupação no esforço de implementação, o qual conduziu à sedimentação de entidades já criadas anteriormente e de novas medidas legislativas. Foi deste modo que, em 2014, o Governo publica diplomas, destacando-se em primeiro lugar o DL n.º 72/2014, de 13 de maio, por vir a provocar alterações no diploma que criou a RIMA, republicando-o com as pertinentes alterações. É sem dúvida um diploma melhor concebido, mais exaustivo e mais exigente.

Para além de existir um responsável em cada ministério associado à RIMA, à AMA, I.P. é imputada a responsabilidade pela assessoria técnica e funcionamento. No sentido de aproximar mais a administração dos cidadãos, o leque de colaboradores é alargado, designadamente com a recolha de sugestões do público e dos funcionários, das reclamações, das reuniões dos membros de Governo responsáveis pelo setor. Na mesma data, foram também publicados os DL n.ºs 73 e 74/2014, incidindo o primeiro num atendimento sugerido pelo cidadão, através dos elogios, sugestões, reclamações, na criação da “Linha do Cidadão” e no melhoramento dos portais digitais da Administração Pública, designadamente através da criação do balcão único eletrónico. Aliás, por esta mesma razão surgiu o “e-balcão”.

Mas aquele diploma também trouxe como inovador a referência e apelo ao cumprimento e observância de determinados princípios, como sejam o da imparcialidade, isenção, celeridade, economia processual e transparência. Estes, evidentemente conseguidos através de um bom acompanhamento da AMA, I.P., continuam correlacionados com estas matérias, cabendo sempre a esta última, o apoio técnico. Por isso, não percebemos que sendo a matéria uníssona, não tenha sido apenas criado um diploma, incluindo aquele que segue.

E este, corresponde àquele segundo, ou seja, o sobredito 74/2014, que consagra o já debatido assunto do atendimento digital e a criação de uma Rede de Espaços do Cidadão. De facto, é nossa opinião que as Lojas do Cidadão poderiam ser redimensionadas, obtendo-se com a sua concretização um serviço polivalente e próximo das populações, sendo um dos objetivos traçados a criação de minutas – DAQUI O VALOR SOBREVAVADO DESTA OBRA, inteiramente correlacionado com a introdução.

POSFÁCIO

Não é fácil, para quem é próximo, falar do escritor fora do contexto emocional e parcial. Mas, feito o exercício de objetividade e imparcialidade exigido, quem melhor do que aqueles que acompanham de perto o escritor e o nascimento da sua obra para dela falarem, tanto mais que de Direito, Finanças e afins pouco ou nada sabemos. Move-nos, assim, a leitura atenta do leigo que deseja aprender.

“Minutas e formulários” é mais uma das obras do autor, todas elas dirigidas aos portugueses, em particular no seu papel de cidadãos.

Testemunhamos, desde a génese da primeira obra, “Oposição Vs. Impugnação Judicial”, a tarefa que o Dr. António Soares da Rocha assumiu como um propósito de vida: colocar o seu saber ao serviço dos que dele precisam, independentemente da sua preparação cultural. A sua formação académica e os já longos anos de experiência profissional tornaram-no ciente da iliteracia do cidadão comum em questões de índole fiscal e jurídica. Em cada livro, e neste em particular, tem concorrido para um maior esclarecimento do leitor em matérias de difícil acesso e de grande utilidade.

Agora, na obra “Minutas e Formulários” apresenta-nos um conjunto de ferramentas fundamentais para que possamos fazer valer os nossos direitos, e que serão certamente uma ajuda preciosa na resolução de muitas das situações com que todos nos deparamos no dia a dia.

A clareza na explicitação dos conteúdos, manifestada na fundamentação que acompanham cada nota e comentário, é enriquecida pelo rigor científico que fazem desta obra um manual de apoio tanto para o especialista do direito como para o público em geral.

Na esteira da velha tradição socrática, o que aqui se observa é o conhecimento tornado práxis, na missão de tornar a informação acessível a todos, para que a virtude da cidadania possa por todos ser efetivamente exercida.

Resta-nos, pois, desejar que continue a escrever e a esclarecer!

Fátima Tavares

MINUTAS e FORMULÁRIOS

Anotados e Comentados

Minutas e Formulários integra mais de 100 documentos, com esclarecimentos práticos e advertências suscitadas pelo autor que permitem ao cidadão comum a celebração de contratos, procurações, impugnações e reclamações, entre muitos outros atos do dia a dia.

Edição atualizada que faculta um conjunto de ferramentas que lhe permitem assegurar de forma mais eficiente a garantia da defesa dos seus direitos, bem como o cumprimento de obrigações ou deveres contratuais que decorrem da vida em sociedade.

A diversidade das situações tratadas na obra reforça o interesse e utilidade prática para Advogados e Solicitadores, Contabilistas, Gestores de Empresa, entidades públicas, estudantes de direito, contribuintes e cidadãos em geral.

Visite-nos em
livraria.vidaeconomica.pt

www.vidaeconomica.pt

ISBN: 978-989-768-704-4

