

# CONTRATO DE ARRENDAMENTO

## GUIA PRÁTICO PARA INQUILINOS

PT Nova edição revista em outubro de 2024.



À procura de um alojamento para arrendar ou já é inquilino?

Este guia fornece-lhe informações essenciais.



MIETERSCHUTZ <sup>LU</sup>  
DÉFENSE DES LOCATAIRES <sup>LU</sup>

# LINKS ÚTEIS

**Quer conhecer-nos ou tornar-se membro?**

**Visite o site do Mieterschutz Lëtzebuerg:**

[mieterschutz.lu](https://mieterschutz.lu)

**Site do Ministério da Habitação e do Ordenamento do Território:**

<https://logement.public.lu/fr.html>

**Apoios Financeiros para Inquilinos:**

<https://logement.public.lu/fr/locataire/obtenir-aide-location.html>

<https://loyer.lu/fr/>

**Informações sobre a comissão de rendas:**

<https://guichet.public.lu/fr/citoyens/logement/location/litige/regler-litige-fixation-loyer.html>

**Informações sobre o apoio judiciário:**

(disponibilização de um advogado gratuito em caso de agregado familiar com baixos rendimentos)

<https://www.barreau.lu/recourir-a-un-avocat/assistance-judiciaire/>



## **Código Civil**

[https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/20240801#art\\_1713](https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/20240801#art_1713)

## **Lei de 21 de setembro de 2006 sobre o arrendamento para habitação e que altera certas disposições do Código Civil:**

<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2006/09/21/n1/consolide/20240801>

## **Textos relativos aos critérios de salubridade, higiene, segurança e habitabilidade dos alojamentos e quartos dados de arrendamento ou colocados à disposição para fins de habitação:**

<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2019/12/20/a883/j>

<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2019/12/20/a882/jo>

**O presente guia foi publicado com o apoio financeiro de:**



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement et de  
l'Aménagement du territoire

**As informações contidas nesta brochura não são exaustivas, mas constituem um resumo dos principais pontos a ter em consideração.**

**Deve sempre consultar-se os textos legais publicados no Jornal Oficial (Mémorial A), que são os únicos que prevalecem.**

## **BASE LEGAL**

O arrendamento para habitação é regulamentado principalmente pelo Código Civil (nomeadamente os artigos 1713.º a 1762-2.º) e pela lei de 21 de setembro de 2006 sobre o arrendamento para habitação - alterada pela lei de 23 de julho de 2024.

## **ANTES DE ASSINAR UM CONTRATO**

Os alojamentos podem ser arrendados por pessoas privadas, frequentemente pelo intermediário de uma agência imobiliária. O encargo financeiro no momento da celebração do contrato de arrendamento pode ser bastante importante, uma vez que o inquilino pode ter de pagar:

- uma caução, que não pode exceder 2 meses de renda ;
- o primeiro mês de renda ;
- metade das despesas da agência (no caso de intervenção de uma agência imobiliária).

É fortemente aconselhado **visitar um alojamento** antes de assinar um contrato de arrendamento !

**BOM SABER:** O Ministério da Habitação concede 2 tipos de **apoios ao arrendamento** - um subsídio de renda e/ou um apoio ao financiamento da caução - aos agregados familiares com baixos rendimentos.

**Qualquer contrato de arrendamento** celebrado após o 1º de agosto de 2024 deve ser estabelecido **por escrito**, sob pena de nulidade.

## **NA ASSINATURA DO CONTRATO**

Assine apenas um contrato se tiver a certeza absoluta de que compreendeu **todas as cláusulas!**

O contrato de arrendamento escrito deve **obrigatoriamente** especificar as seguintes informações: a **identidade** das partes no contrato, a data de produção de **efeitos do arrendamento**, a **morada, referência cadastral e designação das divisões e partes do imóvel** abrangidas pelo arrendamento, o montante da **renda** sem os encargos, o montante dos **encargos** e se adiantamento sobre encargos ou encargos forfetários, o **suplemento de renda pelo mobiliário** em

caso de alojamento mobilado, o montante da eventual **caução** e a indicação de que a **comissão de rendas** pode ser contactada em caso de litígio sobre a fixação da renda.

Recomendamos que opte pelo sistema de **adiantamentos sobre encargos** com acertos anuais, uma vez que o regime dos encargos forfetários é menos transparente e menos bem regulado.

**BOM SABER:** O contrato pode obrigá-lo a subscrever um **seguro** contra danos locativos. Mesmo sem esta cláusula, é recomendável fazê-lo.

## CAUÇÃO

**Se** o contrato prevê uma **caução**, uma **vistoria de entrada é obrigatória!**

A vistoria é um inventário escrito e contraditório - distinto do contrato de arrendamento - no qual são registados todos os defeitos, degradações ou danos do bem arrendado. A vistoria é estabelecida em conjunto pelo inquilino e pelo senhorio **antes** da tomada de posse do bem arrendado, e em tantos exemplares quantas as partes, dos quais o inquilino receberá um original.

Na ausência de vistoria de entrada, presume-se que o inquilino recebeu o apartamento em bom estado e deverá devolvê-lo no mesmo estado no fim do arrendamento, salvo deterioração normal. **Não assine um contrato de arrendamento que prevê que os locais arrendados estão «em bom estado», mas exija que seja estabelecido uma vistoria de entrada.**

**CONSELHO PRÁTICO:** Pense em juntar fotografias de cada divisão do alojamento e sobretudo de cada defeito constatado no início ou durante o arrendamento.

Se constatar **problemas** durante os primeiros dias de arrendamento, que não foram registados na vistoria de entrada, informe sem demora o senhorio por carta registada, com fotografias como comprovativo.

Em caso de mudança de senhorio, a caução é automaticamente transferida para o novo senhorio. Não obstante, é recomendável que o inquilino clarifique este ponto no momento da mudança.





## A RENDA

Limite máximo da renda: A lei prevê que a renda anual não pode exceder **5% do capital investido** no alojamento. Na falta de acordo entre as partes, o capital investido determina-se segundo os critérios previstos pela lei.

Em caso de alojamento mobilado, pode ser solicitado mensalmente pelo senhorio um **suplemento de renda pelo mobiliário**. Este suplemento deve estar previsto para além da renda, e não pode exceder 1,5% do montante total das faturas dos móveis que guarnecem o alojamento arrendado (móveis cujas faturas datam de menos de 10 anos).

A renda **só pode ser modificada de 2 em 2 anos**, mesmo em caso de mudança de senhorio. O aumento da renda não pode exceder 10% e a renda anual adaptada não pode exceder 5% do capital investido (reavaliado e descontado, se for caso disso). Se o senhorio solicitar um aumento de renda superior a 10%, recuse por carta registada ao senhorio!

Os inquilinos podem solicitar uma **redução da renda** se considerarem que o montante da renda excede o limite legal de 5% do capital investido, ou ainda se o alojamento apresentar problemas que foram denunciados ao senhorio e que ainda não foram resolvidos.

Em caso de desacordo sobre o montante da renda, o inquilino ou o senhorio pode contactar a **comissão de rendas** com um pedido de fixação da renda e uma tentativa de conciliação entre as partes. Este pedido deve ser dirigido ao colégio dos burgomestre e vereadores do município do local de situação do alojamento arrendado, que transmitirá este pedido à comissão de rendas competente.

O inquilino não pode decidir unilateralmente suspender o pagamento das rendas. O não pagamento da renda - mesmo de um mês de renda - pode constituir uma falta grave do inquilino e ser suficiente para rescindir o contrato por culpa do inquilino.

**BOM SABER:** Não assine um contrato de arrendamento para habitação contendo uma **cláusula de aumento automático da renda ligada ao Index**. Se o contrato já estiver assinado, dirija uma reclamação por carta registada ao senhorio a fim de denunciar esta cláusula para que não se aplique mais no futuro.



## A MANUTENÇÃO E A REPARAÇÃO

A manutenção corrente e as pequenas reparações (reparações que não necessitam de intervenção profissional ou que são facilmente reversíveis) são da responsabilidade do inquilino. O senhorio deve pagar as grandes reparações e aquelas que são devidas à deterioração ou à força maior (estoros partidos, aquecimento defeituoso, etc.). Todavia, se uma reparação se tornar necessária

devido a mau uso ou falta de manutenção por parte do inquilino, este pode ser responsabilizado.

O inquilino é obrigado a **notificar todos os danos** ao senhorio assim que os constatar, sob pena de comprometer a sua responsabilidade.

## O ACERTO DOS ENCARGOS LOCATIVOS

O inquilino só é obrigado ao pagamento dos encargos que foram expostos pelo senhorio por sua conta!

No **sistema de adiantamentos sobre encargos**, o estabelecimento de acertos anuais constitui uma obrigação do senhorio.

Controle bem todos **os itens no acerto!** A manutenção e a conservação do edifício, o consumo de energia e de água, as taxas municipais (lixo, canalização) ligadas ao uso direto do alojamento são da sua responsabilidade. Se se tratar de um condomínio, os montantes no acerto aprovado pela assembleia geral anual de condomínios presumem-se corretos e justificados, mas pode ser feita prova em contrário. Os encargos comuns são repartidos segundo um modo de computação a convencionar entre as partes no contrato, mas são em regra geral em função das unidades (superfície em milésimos) e do período de ocupação.

As despesas ligadas ao condomínio ou ao seu administrador/síndico (salvo se expostas no interesse do inquilino), as despesas de aluguer dos contadores e o imposto predial são da responsabilidade do senhorio!

**BOM SABER:** Em caso de litígio, o senhorio deve provar de que o acerto anual dos encargos foi validamente notificado ao inquilino. O senhorio só pode reclamar o pagamento dos encargos ligados a estes acertos no prazo de **5 anos** e, na sua falta, há **prescrição** e o inquilino deixa de estar obrigado ao pagamento dos encargos anteriores a este período.

## A DURAÇÃO DO ARRENDAMENTO

O contrato de arrendamento para habitação pode ser concluído por prazo determinado ou por prazo indeterminado. Quando o contrato é concluído por prazo determinado e não é rescindido, continuará após a duração prevista, por prazo indeterminado.



## A RESCISÃO DO ARRENDAMENTO

O **inquilino** pode rescindir o seu contrato de arrendamento sem justificação. Deve respeitar o prazo de pré-aviso previsto no contrato, senão o prazo legal mínimo de 3 meses se nada estiver previsto.

No caso de um contrato por prazo determinado, deve além disso respeitar o termo do contrato, senão o inquilino poderá ser obrigado ao pagamento das rendas restantes.

Salvo rescisão de comum acordo que pode ocorrer a qualquer momento, o senhorio está limitado nos casos em que pode rescindir unilateralmente o contrato de arrendamento:

1. por necessidade pessoal: o prazo de rescisão é de 6 meses, a carta registada deve mencionar o texto relativo à rescisão por necessidade pessoal previsto pela lei;
2. por não cumprimento das obrigações do contrato;
3. por outros motivos graves (p.ex. demolição do imóvel ou obras de grande envergadura que impeçam que o inquilino permaneça no alojamento).

**BOM SABER: A colocação à venda do alojamento arrendado não é um motivo legal de rescisão do contrato pelo seu senhorio!** Caberá ao novo proprietário, que permanece vinculado pelo contrato de arrendamento existente, rescindir o contrato, p.ex. por necessidade pessoal ou obras de grande envergadura.

Em caso de rescisão pelo senhorio, tem a possibilidade de **solicitar** um **prolongamento do prazo de rescisão** ou uma **suspensão de despejo** ao juiz de paz do local de situação do alojamento arrendado.

**BOM SABER:** O senhorio não pode simplesmente mudar as fechaduras no fim do prazo de rescisão ou impedir-lhe o acesso ao alojamento arrendado. O despejo forçado deve ser ordenado por um juiz, portanto por uma decisão judicial, e faz-se sempre na presença de um oficial de justiça.

Os procedimentos judiciais podem acarretar custos importantes e os despejos forçados são da responsabilidade do inquilino.



## NO FIM DO ARRENDAMENTO

Uma **vistoria de saída** não é obrigatória, mas fortemente aconselhada. Se as partes o desejarem, podem recorrer a um perito juramentado para o estabelecer. De forma geral, o alojamento deve ser restituído no mesmo estado que à tomada de posse, salvo deterioração e desgaste normal.

Se a vistoria de entrada e de saída forem conformes, salvo desgaste ou deterioração normal, e se não houver rendas por pagar ou danos locativos, o senhorio dispõe de um prazo de um mês a partir da entrega das chaves para restituir metade da caução. O saldo da caução, após dedução das quantias devidas pelo inquilino a título do acerto dos encargos final, deverá ser restituído:

- no máximo um mês após a aprovação das contas anuais pelo condomínio do imóvel ou
- um mês após a receção dos acertos relativos aos encargos locativos que o senhorio deve solicitar no máximo um mês após o fim do arrendamento aos serviços e administrações respetivos.

No caso de um condomínio, pode demorar vários meses antes que a assembleia geral dos condomínios seja convocada para aprovar as contas anuais.

Se a vistoria de saída constatar danos, avarias ou degradações, salvo desgaste ou deterioração normal, o senhorio pode reter sobre a caução, para além das rendas ou encargos por pagar, as quantias que estima ter de pagar por causa do inquilino, com a condição de apresentar os comprovativos no prazo de um mês a contar da entrega das chaves.

Se o senhorio não restituir a caução segundo este procedimento, o inquilino deverá dirigir-lhe uma carta registada com aviso de receção valendo como notificação, o que acarreta uma sanção financeira para o senhorio.

Certos contratos contêm uma cláusula de **pintura**, à partida legal, segundo a qual o inquilino deve refazer a pintura das paredes no fim do contrato.



## REGIME ESPECIAL DA COABITAÇÃO

A **coabitação** no sentido da lei é um contrato de arrendamento único que liga o senhorio com vários inquilinos que optam pelo regime legal da coabitação. Um aspeto importante da coabitação é a solidariedade entre todos os coabitantes: são solidariamente responsáveis perante o senhorio por todas as obrigações resultantes do contrato de arrendamento (rendas, encargos, danos, etc.). Portanto, é melhor escolher coabitantes sérios!

**Atenção:** um imóvel ou alojamento comportando vários quartos arrendados a inquilinos separadamente - portanto por contratos individuais - não é uma coabitação, mas um **arrendamento com múltiplos contratos**, que são independentes uns dos outros (portanto sem solidariedade como para a coabitação)!

Nos dois casos, coabitação ou arrendamento com múltiplos contratos, a soma das rendas pagas por cada um dos ocupantes pelo bem arrendado não pode ser superior ao limite legal da renda anual (= 5% do capital investido no bem arrendado, mais um suplemento pelo mobiliário).

A coabitação é na verdade um duplo contrato: Um primeiro contrato dito **contrato de arrendamento (de coabitação)** é concluído entre os coabitantes e o senhorio, que marca o seu acordo expresso para um arrendamento do alojamento sob o regime especial da coabitação. Trata-se de um contrato de arrendamento clássico, que remete expressamente para o pacto de coabitação celebrado entre os coabitantes.

Um segundo contrato dito **pacto de coabitação** é concluído entre os coabitantes no momento da conclusão do contrato de arrendamento. Este pacto deve conter as regras que se aplicam entre os coabitantes, e no mínimo as relativas aos seguintes pontos:

- Como são repartidos a renda e os encargos locativos entre os coabitantes (salvo se esta repartição já constar do contrato de arrendamento de coabitação)?
- Que móveis pertencem a que coabitante (inventário)?
- Que fornecedores de internet, telefone, televisão, energia, água e que seguros foram escolhidos (quando esta escolha existe), e quais são as modalidades dos contratos com estes?
- Quais são as modalidades de chegada, de saída e de substituição de um coabitante (incluindo a forma de notificação da saída aos outros coabitantes)?
- Como é constituída e liberada a caução?
  - Como são resolvidos os conflitos entre coabitantes?
  - A obrigação de vistoria intermédia em caso de saída antecipada de um coabitante.

O contrato pode ser rescindido por unanimidade dos coabitantes, com um pré-aviso de 3 meses.

Um coabitante pode igualmente rescindir para si só o contrato, mesmo antes do termo, com um pré-aviso de 3 meses. Deve então procurar ativamente um substituto. Ficará desvinculado das suas obrigações (a) se um substituto tiver assinado com os coabitantes restantes um aditamento ao contrato de arrendamento, (b) se tiver durante o pré-aviso procurado ativamente um substituto, ou (c) no máximo 3 meses após o pré-aviso.

