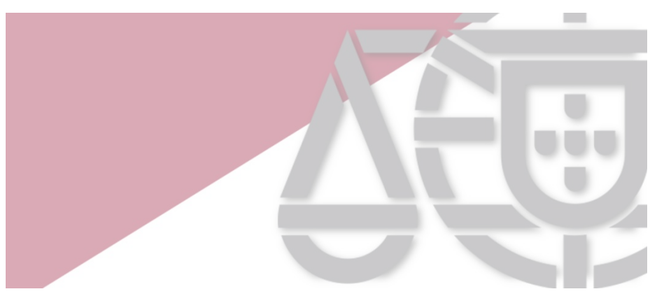
Relatório de Estágio 2026



Trabalho

Assédio no Arrendamento Habitacional

Raquel Cabral Graça

Estagiária n.º 24

Viseu, 31 de julho de 2026

RAQUEL CABRAL GRAÇA
Estagiária N.º: 24

Relatório de estágio 2026 da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução

Assédio no Arrendamento Habitacional

Patrona: Catarina Matos de Lima

Cédula Profissional: 7738

Viseu, 31 Julho de 2026

Indíce

Indíce....1

Introdução....3

1. Enquadramento Jurídico....4

Noção de Contrato de Arrendamento....4

Regime dos Contratos de arrendamento anteriores ao RAU....5

2. Assédio no Arrendamento....5

2.1. Formas de manifestação do assédio....6

2.2. Mecanismos de Defesa do Arrendatário....7

 Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro....7

2.3. Falta de resposta do senhorio....8

2.4. Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA)....8

3. Papel do Solicitador....11

3.1. Contrato de arrendamento e competências no âmbito do tema. .11

4. Deveres Deontológicos do Solicitador....13

4.1. Dever de competência e diligência....13

4.2. Dever de Informação e Esclarecimento....15

4.3. Dever da Independência e Dever da Integridade....16

4.4. Dever de Sigilo Profissional....16

4.5. Dever de urbanidade....18

4.6. Dever de prestar contas ao cliente de todos os valores, apresentar a nota de honorários....18

Exposição da análise de um Acórdão....20

Conclusão....22

Legislação....23

Bibliografia/ Webgrafia....23

Jurisprudência..... 24

Introdução

O presente relatório tem como tema “O assédio no arrendamento habitacional”, realizado no âmbito do Estágio de Solicitadores de 2026.

A escolha deste tema prende-se ao facto de se tratar de uma realidade cada vez mais presente no contexto habitacional. Neste sentido, o presente trabalho procede ao enquadramento jurídico e à análise dos meios de defesa do arrendatário.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, constitui o principal regime aplicável ao arrendamento. Todavia, a Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, veio alterar, introduzindo, entre outras medidas, a proibição do assédio, face ao aumento das situações.

O objetivo deste trabalho consiste em analisar o tema escolhido e, igualmente, demonstrar a relevância da intervenção do solicitador no aconselhamento, acompanhamento e representação de cidadãos que se encontram numa situação de assédio, atendendo à vulnerabilidade em que se encontra o arrendatário, sobretudo quando o locado é a sua residência permanente e a do seu agregado familiar.

Neste contexto, para o bom exercício da profissão, o solicitador deverá pautar a sua atuação pelo rigoroso cumprimento dos deveres deontológicos, que serão analisados e explicados de forma meticulosa.

1. Enquadramento Jurídico

Noção de Contrato de Arrendamento

O contrato de arrendamento é um acordo em que as partes ajustam reciprocamente os seus interesses, designando-se por locação quando versa sobre um imóvel (artigo 1023.º do Código Civil (CC)).

Desta forma, o arrendamento urbano constitui uma espécie de contrato de locação pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, nos termos do artigo 1022.º do Código Civil. Constitui a retribuição um elemento essencial do contrato, uma vez que, na sua ausência, estar-se-á perante um contrato de comodato.

Para efeitos de validade e prova, é obrigatório que o contrato de arrendamento seja reduzido a escrito[1], quer seja de contrato a termo certo, quer de duração indeterminada. Contudo, a ausência de forma escrita não determina automaticamente a nulidade do mesmo. Segundo MENEZES LEITÃO[2], "por razões de proteção do arrendatário, (…) na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento que não seja imputável ao arrendatário, este pode provar a existência de título (…) demonstrando a utilização do locado sem oposição do senhorio e o respetivo pagamento mensal da renda por um período de seis meses".

No âmbito da celebração do ato contratual, recai sobre o locador a obrigação de entregar ao locatário a coisa locada, bem como proporcionar o gozo para os fins a que se destina. No entanto, MENEZES LEITÃO, entende que o senhorio não necessita de continuadamente a assegurar o gozo da coisa ao arrendatário, uma vez que, tendo a coisa lhe sido entregue, e tendo o locatário o imóvel em sua posse, torna-se desnecessária qualquer intervenção do senhorio para assegurar esse gozo, bastando apenas, abster-se de praticar atos que possam impedir ou diminuir o gozo, conforme consta no artigo 1037º, n.º1 do Código Civil, salvo em casos excecionais, como por exemplos reparações necessária.

Regime dos Contratos de arrendamento anteriores ao RAU

A análise do regime dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), em 15 de novembro de 1990, afigura-se essencial para a análise do tema em estudo, uma vez que tais contratos se encontram sujeitos a um regime jurídico transitório e específico, marcado pela forte proteção ao arrendatário.

[1] Artigo 1069.º do Código Civil
[2] LEITÃO, Menezes, Arrendamento Urbano, Coimbra, Almedina, 11ª Edição, 2022, página 46.

A especial proteção conferida a estes contratos teve como principal objetivo assegurar o direito à habitação e garantir a estabilidade dos arrendatários, sobretudo dos que têm idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

Com a aprovação da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que instituiu o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e com as sucessivas alterações introduzidas, designadamente pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o legislador procurou promover uma transição gradual destes contratos para o novo regime, estabelecendo mecanismos de atualização das rendas e regras específicas para a sua adaptação, sem descurar a proteção dos arrendatários que, pela sua idade, deficiência ou situação económica, se encontrassem em situação de maior vulnerabilidade.

2. Assédio no Arrendamento

Nos últimos anos, tem-se verificado um crescimento exponencial do mercado imobiliário, proveniente do aumento do turismo e da valorização urbana, o que tem contribuído para uma maior pressão no setor do arrendamento.

Neste contexto, considerando tratar-se de um ramo com objetivo lucrativo, começaram a surgir cada vez mais condutas abusivas por parte dos senhorios[3], com o intuito de pressionar os arrendatários a desocupar voluntariamente o imóvel ou a aceitar as alterações que lhes aprouverem. Perante o aumento destes conflitos, o legislador, de forma a proteger os arrendatários e reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano, veio consagrar, na Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, a proibição do assédio no arrendamento.

Considera-se assédio, nos termos do artigo 13-A da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro: "(…) qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente

[3] PINTO, Carlos, de Abreu e Associados: https://carlospintodeabreu.com/wp-content/uploads/2019/05/assedio_no_arrendamento.pdf Página 1.

intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado."

Com efeito, a relação contratual de arrendamento nem sempre se apresenta equilibrada, existindo frequentemente uma posição de maior fragilidade por parte do arrendatário, especialmente quando a habitação constitui residência permanente do próprio e do seu agregado familiar. Nestes casos, a perda da habitação é muito mais do que a cessação de um contrato, afetando a estabilidade pessoal e familiar do arrendatário, motivo pelo qual o legislador reforçou os mecanismos de proteção aplicáveis a estas situações.

2.1. Formas de manifestação do assédio

Para que uma determinada conduta seja qualificada como assédio no arrendamento, é necessário que haja um comportamento ilegítimo por parte do senhorio, ou seja, não basta um mero conflito ou desentendimento entre as partes[4]. Assim, apenas os comportamentos suscetíveis de comprometer a utilização normal do imóvel ou de afetar a permanência do arrendatário nele integram o conceito de assédio.

O assédio pode assumir várias formas, quer por comportamentos diretos, quer por comportamentos indiretos, por parte do senhorio, sendo difícil a sua demonstração, pois se trata, na maioria das vezes, de condutas subtis, reiteradas e nem sempre possíveis de comprovar.

No entanto, a lei não enumera taxativamente todos os comportamentos que podem constituir assédio, mas a prática e a doutrina identificam um conjunto de situações recorrentes[5], nomeadamente: cortes de serviços essenciais, tais como água, luz ou gás, visitas no locado sem autorização[6], negligência em reparações que prejudique a habitabilidade.

---

[4] Consultado o seguinte acórdão: https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41292c85e01de82c80258a9e00357be2?OpenDocument

[5] Ricardo Gama, Advogado, disponível em: https://ricardogama.com/assedio-no-arrendamento-pelo-senhorio/ (acedido em 20-05-2026)

[6] "No silêncio do contrato, o arrendatário só está obrigado a permitir o exame da coisa ao locador, nos termos do artigo 1038. ° alínea b) CCivil, bem como a mostrar locado a potenciais arrendatários nos três meses anteriores à cessão do contrato, nos termos do artigo 1081.°/3 e 4, do mesmo diploma" - https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/16073-2023-878068075

2.2. Mecanismos de Defesa do Arrendatário

- **Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

Face aos comportamentos (por parte) do senhorio, o ordenamento jurídico dispõe ao arrendatário mecanismos adequados para pôr fim ao assédio e assegurar o exercício do seu direito.

Numa primeira fase, deve intimar o senhorio com a exposição dos factos em que se fundamenta (artigo 13.º-B, n.º 2 do NRAU), mediante carta registada com aviso de receção para o endereço convencionado no contrato de arrendamento ou para a sua última comunicação (artigo 9.º, n.º 1 e 3 do NRAU), a pedir que o mesmo adote as medidas para cessar a situação.

Independentemente da intimação feita, pode requerer à câmara municipal competente que realize uma vistoria ao imóvel[7] no prazo de 20 dias, de modo a verificar as respetivas condições e emitir o respetivo auto no prazo de 10 dias após a visita, nos termos do artigo 13.º-B, n.º 3, do NRAU. Este auto emitido pela câmara constitui um importante meio de prova[8], uma vez que documenta, de forma objetiva e imparcial.

Após a receção da intimação, no prazo de 30 dias, recai sobre o senhorio a obrigação, nos mesmos termos, de comunicar ao arrendatário os motivos plausíveis para não adotar os comportamentos que este pretende, ou de demonstrar a adoção das medidas necessárias para corrigir a situação visada, nos termos do artigo 13.º-B n.º 4 do NRAU.

[7] A vistoria está sujeita ao pagamento da taxa de apreciação prevista na Tabela anexa ao Regulamento de Taxas Urbanísticas de Natureza Administrativa: https://www.cm-viseu.pt/fotos/documentos_categorias_ficheiros/web_pedido_de_vistoria_seguranca_salubridade_e_arranjo_estetico_90_2025_91525857567c86db286899.pdf pág. 3 – Taxa paga pelo arrendatário (o valor vai depender do local em que se encontra o imóvel, sendo por exemplo em Viseu o valor de 150,00 euros conforme consta em: https://cm-viseu.pt/fotos/documentos_ficheiros/tabela_de_taxas_urbanisticas_de_natureza_administrativa_do_municipio_de_viseu_ano_2024_14043676776736765be41aa.pdf

[8] Artigo 15.º T NRAU: Em caso de procedimento de injunção junto da BAS, a mesma notifica a câmara municipal, se esta ainda não tiver emitido o auto para que seja enviado no prazo de 20 dias, ficando o processo suspenso até à sua receção.

2.3. Falta de resposta do senhorio

Quando o locador não responde nos termos previstos acima ou quando a situação se mantenha injustificadamente por resolver o arrendatário pode, de acordo com o artigo 13.º-B n.º 5, da referida lei:

a) Requerer uma injunção contra o senhorio, com o intuito de fazer com que a situação que foi exposta na intimação seja resolvida;
b) Exigir ao senhorio o pagamento de uma sanção pecuniária no valor de 20 euros por cada dia a partir do final dos 30 dias da receção da intimação, até que o senhorio demonstre ter cumprido a intimação ou, em caso de incumprimento persistente, até que seja decretada a injunção requerida pelo arrendatário. Esse valor ascende a 50% caso o arrendatário tenha igual ou superior a 65 anos, ou tenha igual ou superior a 60% de deficiência comprovada[9].

2.4. Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA)

A Injunção em matéria de arrendamento (IMA) é um meio processual destinado a efetivar os direitos do arrendatário[10] e é tratado através do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS)[11], com competência em todo o território nacional[12] para a tramitação do procedimento.

O BAS é uma alternativa aos tribunais, com o intuito de assegurar uma tramitação de uma forma mais simplificada, mais eficaz e mais rápida, ou seja, permite a efetivação dos direitos do arrendatário sem, numa primeira fase, recorrer a uma ação judicial.

Os procedimentos tramitados no BAS têm natureza eletrónica (artigo 2.º n.º 1 da Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro), podendo os mesmos ser submetidos e acompanhados pelo arrendatário, na sua "Área Reservada", com acesso através da: Chave Móvel Digital ou do Cartão de Cidadão e, quando representado por advogado ou solicitador, é apresentado via CITIUS.

O procedimento inicia-se com a apresentação do requerimento de injunção no BAS junto com o comprovativo do pagamento da taxa de justiça (artigo 6.º da

[9] Artigo 13ºB n.º6 do NRAU.
[10] https://tribunais.org.pt/Arrendamento-e-despejo/Balcao-do-Arrendatario-e-do-Senhorio
[11] O BAS veio substituir os anteriores Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) e o Sistema de Injunção em Matéria do Arrendamento (SIMA)
[12] Artigo. 15.º-B, n. º2 do NRAU

Portaria 49/2024, de 15 de fevereiro), o qual deve ser requerido no prazo de 30 dias a contar do termo do prazo previsto para a resposta do senhorio à intimação, sob pena, nos termos do artigo 13.º-B n.º 7 do NRAU, de caducidade da intimação e extinção da respetiva sanção pecuniária. Podendo ser aceite ou recusado, quando faltem elementos obrigatórios ou documentos exigidos no n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio. No caso de recusa, o requerente pode entregar um novo requerimento ou juntar o documento no prazo de 10 dias após ser notificado, sem necessidade de pagamento de nova taxa de justiça.

Uma vez recebido o requerimento, o SIMA notifica o requerido através de carta registada com aviso de receção, para que, num prazo de 15 dias, este: efetue a execução da intimação objeto do requerimento, ou então deduza oposição ao requerimento, nos termos do artigo 6.º do DL n.º 34/2021, de 14 de maio.

Caso o requerido não deduza oposição no respetivo prazo, o requerimento adquire força executiva e o SIMA disponibiliza ao requerente, consoante os casos, ao agente de execução ou ao oficial de justiça, o requerimento de IMA, de acordo com o artigo 8.º do DL acima mencionado. Isto significa que o arrendatário pode promover a execução da obrigação imposta ao senhorio, e ainda nos termos do artigo 15.º T n.º3 do NRAU, o valor correspondente à "sanção pecuniária passa a 50 euros por dia ou 75 euros quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou 60% de grau de incapacidade, até ao cumprimento ou demonstração do senhorio da situação, podendo ser deduzido no pagamento das rendas mensais vincendas, salvo o comportamento de assédio tenha sido praticado por um terceiro interessado na aquisição ou comercialização do imóvel.[13]

Se, dentro do prazo, o senhorio se opuser, deve apresentar em modelo próprio por via eletrónica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário, junto com o comprovativo da taxa de justiça devida, caso contrário tem-se a oposição por não deduzida nos termos do artigo 9.º do DL supramencionado, passando a ser tramitado e decidido pelo tribunal

[13] Acedido em (02/06/2026): https://julgar.pt/wp-content/uploads/2019/03/20190305-JULGAR-Altera%C3%A7%C3%B5es-em-mat%C3%A9ria-de-arrendamento-Leis-12_2019-e-13_2019-Maria-Olinda-Garcia.pdf Página 6

competente (artigo 10.º, n.º 1), ou seja, no caso de existir oposição deixa de haver título executivo e o processo é remetido para tribunal.

3. Papel do Solicitador

3.1. Contrato de arrendamento e competências no âmbito do tema

O solicitador é, por definição, um procurador, ou seja, um profissional a quem é confiada a representação dos direitos e a prática de atos em nome e por conta do seu cliente junto das diversas instâncias públicas e privadas, tendo sido definidos por lei os seus atos próprios[14] que assentam num conjunto de princípios éticos e deontológicos.

A relevância da sua atuação, sobretudo num contexto de contrato de arrendamento, é essencial para prevenir situações de incumprimento e evitar a perda de direitos decorrentes do desconhecimento de prazos e formalidades legalmente exigidas, assumindo, assim, um papel preventivo e de segurança.

O solicitador ao redigir ou rever um contrato de arrendamento, não só deve certificar de que o seu conteúdo está de acordo com a lei em vigor, mas também assegurar que os interesses e vontade negocial tanto do senhorio como do arrendatário estão acautelados

Neste âmbito, o cliente pode recorrer aos serviços de um advogado ou de um solicitador em vários momentos, designadamente para:

[14] Solicitadoria e Ação executiva, Estudos #5, Editora Edite Gaspar, pág. 36

- Prestação de consultas[15] e apoio jurídico, por meio do esclarecimento de dúvidas e da análise da situação, da mediação de conflitos e do encaminhamento jurídico.
- Tratar de toda a burocracia inerente às comunicações legais necessárias, nomeadamente: a elaboração e o envio de cartas de intimação ao senhorio ou ao arrendatário, comunicações relativas à atualização de rendas, pedidos de realização de obras, oposições ou denúncias à renovação de contratos, bem como a apresentação de requerimentos necessários à tutela dos seus direitos.
- Acompanhar ou representar o arrendatário em todo o processo de assédio e de injunção em matéria de arrendamento, como, por exemplo, na recolha e organização de provas que demonstrem a existência de comportamentos abusivos.

[15] Artigo 6 n. º1 da Lei nº 10/2024, de 19 de Janeiro

4. Deveres Deontológicos do Solicitador

Os solicitadores, tal como foi referido anteriormente, estão sujeitos a um conjunto de regras de natureza ética e profissional, com carácter de permanência consagrados no Estatuto da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução (EOSAE)[16]

Estas regras orientam a intervenção profissional, na medida em que impõem deveres de conduta que visam assegurar um exercício pautado pela integridade, lealdade, zelo, diligência, honestidade e respeito pelo segredo profissional, nos termos do artigo 121.º n.º 2 do EOSAE.

O cumprimento destes deveres é essencial não só para a proteção dos clientes, mas também para a preservação da dignidade e credibilidade da profissão, de modo a garantir que o solicitador atue como um servidor do Direito e para a promoção da boa administração da justiça nos termos do artigo 124.º n.º 1 do EOSAE.

Neste contexto, e no âmbito do tema “assédio no arrendamento”, a atuação do solicitador exige particular rigor técnico, ético e profissional, atendendo à vulnerabilidade em que se encontra o arrendatário. Assim, destacarei os seguintes deveres:

4.1. Dever de competência e diligência

(Artigos 121.º n.º 3; 129.º; Artigo 11.º do CDOSAE)

Estes deveres impõem ao solicitador agir com o conhecimento técnico adequado, preparação jurídica e com o cuidado necessário para defesa do seu cliente deve, por isso, ponderar os efeitos e as consequências das soluções que propõe, escolhendo, de acordo com a sua consciência profissional,

[16] Artigo 1.º, n. º1 do Regulamento n.º 1481/2024, de 27 de Dezembro.

aquelas que considere ser as mais ajustadas, corretas e justas (Artigo 144.º, n.º 1 al. c) do EOSAE).

Neste contexto, o solicitador não deve limitar-se a ouvir o cliente, mas sim recolher meios de prova que fundamentem o que diz, como, por exemplo, mensagens, testemunhas, autos emitidos por entidades competentes ou outros meios que sustentem a eventual intimação junto do BAS, pois a sua atuação contribui para a descoberta da verdade material e não para a construção de uma narrativa meramente favorável aos interesses do cliente.

Neste sentido, importa atender ao disposto no artigo 129.º n.º 2 do EOSAE, que estabelece que o "associado não deve aceitar ou prestar serviços que não tenha competência, disponibilidade ou meios necessários para se ocupar prontamente do assunto ou do processo em causa", ou seja, quando ache que não está preparado ou não consiga assegurar o acompanhamento necessário e contínuo.

Além disso, o solicitador, como profissional de direito, deve ser capaz de identificar quais os comportamentos que constituem assédio e distingui-los de condutas de incumprimento contratual, por exemplo: perante a exposição dos factos pelo cliente, o solicitador deve analisar se existe um padrão de intimidação, constrangimento ou perseguição (Artigo 13.º-A NRAU) que se qualifique como situação de assédio distinguindo-a de um mero incumprimento contratual que faça apenas nascer a responsabilidade civil contratual.

Após a análise e provas despendidas, deverá adotar, dentro dos prazos legais, apenas as medidas adequadas, para proteger os direitos do seu cliente, se abstendo de promover diligências inúteis[17] e prejudiciais[18] (artigo 121.º n. º3, 1ª parte e 124.º n.º 2 alínea l) do EOSAE, artigo 2.º artigo 5.º, n.º 2 al. a) 3ª parte do CDOSAE). Consequentemente, evitando procedimentos desnecessários que possam vir agravar o conflito, aumentar os custos processuais ou até retardar o fim do assédio,

Exemplo:

- Analisar cuidadosamente e corretamente o contrato de arrendamento e as suas cláusulas específicas, para garantir que o arrendatário está

[17] Inúteis: quando nada acrescentam

[18] Prejudiciais: quando acarretam um prejuízo de natureza patrimonial

ou não a sofrer de assédio: se no contrato permite o senhorio realizar visitas periódicas ao imóvel para verificação do seu estado, embora o arrendatário se queixe serem visitas frequentes, existindo aviso prévio e em horários razoáveis, o senhorio, então estará apenas a exercer um direito legítimo.

Para que o solicitador seja competente e eficaz, deverá ainda manter-se sempre atualizado (artigo 124.º n.º 2, alínea n)) relativamente à legislação que deve aplicar antes de prestar aconselhamento.

4.2. Dever de Informação e Esclarecimento

(Artigos 128.º 144.º do EOSAE)

Associado ao dever anterior, encontra-se o dever de prestar informações relativas ao estado das diligências, quando solicitadas[19]. O solicitador deve explicar, de forma clara, objetiva e compreensível, quais os direitos, procedimentos existentes, os riscos envolvidos e as consequências das diferentes opções processuais ao cliente, para que este possa tomar as decisões de forma consciente e esclarecida, nos termos do artigo 152.º alínea d) do EOSAE.

Quando um cliente se dirige a um solicitador no âmbito de uma situação de assédio, procura-o não só para a defenda nos seus direitos, mas também para perceber quais os mecanismos legais a que pode recorrer, cabe, então, ao solicitador explicar e esclarecer quais os procedimentos previstos no NRAU que se deve seguir e ainda o de alertar para comportamentos que, apesar de resultarem de uma situação de conflito com o senhorio, podem prejudicar a defesa dos seus próprios direitos, como por exemplo:

- a existência de assédio não legitima a suspensão unilateral do pagamento das rendas como forma de retaliação ao assédio, pois poderá ser considerada uma conduta de incumprimento contratual, dando possibilidade ao senhorio de ter eventualmente fundamentos para depois resolver o contrato.

[19] Artigo 140.º n.º 2 alínea b) do EOSAE.

Desta forma, a relação entre o cliente e o profissional baseia-se na confiança, na transparência e na cooperação, pelo que o solicitador deve atuar exclusivamente na defesa daquele que representa (dever de lealdade para com o cliente).

4.3. Dever da Independência e Dever da Integridade

(Artigos 119.º, 121.º do ESOSE, Artigo 21.º do CDOSAE)

Nos termos do artigo 119.º do EOSAE o solicitador deve no exercício das suas funções manter sempre a sua independência, livre de qualquer pressão do cliente, interesses pessoais ou influências de exteriores, ou seja, o profissional não é um mero cumpridor da vontade do cliente, se achar ou suspeitar que o mesmo tem uma intenção ou o que diz é ilegítimo, deve recusar colaborar com tal conduta (Artigo 124.º, n.º 2 alínea b) do EOSAE), preservando a integridade da sua atuação, pois deve " ter um comportamento público e profissional adequado à dignidade e à responsabilidade associadas às suas funções que exerce"- Artigo 121.º, n.º1 do EOSAE.

A sua independência implica também que o solicitador não intervenha em situações que possam gerar conflito de interesses, como por exemplo:

- Se um solicitador for procurado para aconselhar, representar ou agir em nome de um arrendatário contra o seu senhorio, deve recusar a intervenção caso já tenha, anteriormente, representado o senhorio em questões conexas e que possa colocar em risco o segredo profissional ou a diminuição da sua independência, como, por exemplo, ter redigido o contrato de arrendamento.

4.4. Dever de Sigilo Profissional

(Artigos 127.º e 141.º do EOSAE e Artigo 7.º do CDOSAE)

O segredo profissional começa antes do solicitador aceitar o caso concreto e continua mesmo depois do processo em causa ou da relação profissional ter terminado.

Esta obrigação não é de natureza contratual, mas uma fonte onde nasce o valor da confiança, um dever legal imposto pelo estatuto, de cariz jurídico autónomo e em respeito pelo cliente, ou seja, o segredo profissional tem valor supra-individual, porém é um dever que abrange todos os que com ele trabalham[20] (artigo 141.º n.º 3 e 9 do EOSAE), como por exemplo: os estagiários solicitadores nos termos do artigo 134.º n.º 3 do EOSAE.

- É, na minha opinião, um dos deveres mais importantes que o solicitador deve cumprir, uma vez que a relação entre o cliente e o profissional advém deste dever, tendo **valor jurídico-penal** em caso de violação, na aceção do artigo 195.º do Código Penal ou de **processo disciplinar** junto da OSAE, artigo 182.º, n.º 1 do EOSAE.

No contexto do tema, o arrendatário ao saber que o solicitador está abrangido por este dever sente-se na liberdade de expor a sua situação de uma forma mais "aberta" e sem receio, durante todo o processo de atendimento do cliente o mesmo dispõe ao solicitador todos os dados e informações necessárias para o prosseguimento do processo tais como:

- Entrega de informações pessoais: emails, mensagens, dados pessoais, documentos[21] ou descrição de situações problemáticas que tenham ocorrido com o seu senhorio com a exposição de fotografias ou vídeos, se for o caso[22].

4.4.1. Quando é que é possível haver a quebra ou o levantamento do sigilo profissional?

Quando seja absolutamente necessário, quer para o associado, quer para o seu cliente ou seus representantes, defender a dignidade, dos direitos e dos interesses legítimos, mediante prévia autorização do bastonário/a (artigo 20.º n.º 1 alínea h), artigo 33.º n.º 2 alínea i), artigo 131.º do EOSAE).

[20] Estão sujeitos a registo na OSAE, acompanhados de declaração em que expressem a compreensão e aceitação das normas estatutárias e regulamentos relativos à atividade profissional, em especial as atinentes ao segredo profissional – Artigo 5.º n.º 1 e 3, alínea a) do Regulamento 46/2021, de 14 de Janeiro.

[21] "não sendo permitida apreensão de documentos abrangidos por essa obrigação, salvo se estes documentos entregues constituírem objeto de um crime" - https://osae.pt/pt/pag/cs/o-solicitador/1/1/5/347

[22] Consulta ao artigo de opinião do solicitador Micael Ribeiro, 9 de Fevereiro de 2025, para a OSAE.

4.5. Dever de urbanidade

(Artigos 121.º n.º 3, 124.º n.º 2 alínea a); 130.º do EOSAE)

Conforme consta dos artigos, no âmbito das relações profissionais, o solicitador deve proceder com urbanidade e respeito pelos demais colegas.

A sua atuação deve ser baseada na forma correta, respeitosa e conforme a boa-fé, "abstendo-se de qualquer ataque pessoal, alusão deprimente ou crítica desprimorosa"[23], para com os seus colegas.

Ainda que tendo plena consciência da situação de vulnerabilidade a que o arrendatário possa estar sujeito, o solicitador deve manter uma postura cordial e respeitosa nas relações com o senhorio ou com o respetivo mandatário, evitando agravar o conflito e privilegiando uma conduta pelos meios legalmente previstos para a defesa do seu cliente, como por exemplo, deve argumentar com a demonstração dos factos e da aplicação das normas legais pertinentes, e não contactar ou estabelecer qualquer ligação, salvo previamente autorizado, com a parte contrária[24].

4.6. Dever de prestar contas ao cliente de todos os valores, apresentar a nota de honorários

(Artigos 124.º, n.º 2 al. m); 145.º; 146.º do EOSAE; 168.º n.º 1, alínea c) do EOSAE)

Após a intervenção do solicitador em todas as diligências necessárias, é apresentada ao cliente a nota de honorários e despesas (n.º 1 do artigo 145.º EOSAE).

Atendendo ao artigo 149.º do EOSAE, os honorários correspondem a uma compensação económica pelos serviços prestados. Devendo o profissional determinar o montante, consoante: a "importância dos serviços prestados ao cliente, à dificuldade e urgência do assunto, ao grau de criatividade intelectual da sua prestação, ao resultado obtido, ao tempo despendido, às responsabilidades por ele assumidas e aos custos em que tenha de incorrer

[23] Alínea a), n.º 2 do artigo 130.º do EOSAE.
[24] Alínea b), n.º 2 do artigo 12.º do CDOSAE.

para a prestação do serviço solicitado, bem como aos demais usos profissionais.” — n.º 3 do artigo 149.º EOSAE.

Durante o acompanhamento do processo, é normal que o solicitador receba valores ou documentos destinados à defesa dos direitos do arrendatário e, por esse motivo, a nota de honorários deve refletir, de forma clara e discriminada, todas as intervenções efetuadas, bem como o destino dos montantes recebidos (Artigo 145.º n.º 1 e 2 do EOSAE).

No âmbito do assédio no arrendamento habitacional, o arrendatário muitas vezes se encontra numa situação de fragilidade económica e emocional. Desde o primeiro contacto, o solicitador deve explicar quais atos serão necessários, bem como informar os custos associados a cada diligência (artigo 145.º n.º 1 do EOSAE)

Deste modo, caso o solicitador receba quantias destinadas ao pagamento de taxas de justiça, emolumentos, custas ou outras despesas inerentes ao procedimento junto do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), deverá prestar contas da respetiva utilização, entregando os comprovativos correspondentes e discriminando esses valores na prestação de contas e na nota de honorários.

Exposição da análise de um acórdão

Como exemplo do tema abordado, nada melhor do que apresentar um acórdão que ilustre o que foi dito.

Para tal, vou basear-me em um caso concreto, do acórdão do Tribunal da Relação do Porto[25], que nos demonstra a importância da atuação do solicitador no que respeita ao tema do assédio no arrendamento.

O presente caso versa sobre um contrato de arrendamento, as obrigações do senhorio e os direitos do arrendatário.

O mesmo foi celebrado em 17 de junho de 1966, destinado à habitação, pelo que existe uma relação contratual de longa duração.

O imóvel arrendado, por apresentar um elevado grau de envelhecimento, por ser um edifício construído em 1960, conforme consta na matriz predial, começou por apresentar problemas de infiltrações, provocando a queda de água pelo teto e a inutilização das instalações elétricas. Os arrendatários, dada a situação, viram-se obrigados a deixar a habitação por indicação da Proteção Civil.

Consequentemente, o arrendatário, através de carta registada com aviso de receção, procedeu à intimação dirigida à senhoria, nos termos do artigo 13.º-B do NRAU, solicitando que a mesma procedesse à realização de obras necessárias para eliminação das deficiências do locado: humidade, degradação dos revestimentos, destacamento do chão de madeira e proliferação de fungos.

A senhoria respondeu, dentro do prazo legal, ao arrendatário, a dar a respetiva autorização para as obras, como compensação posterior no valor das rendas. Contudo, o arrendatário não aceitou as condições da senhoria e por esse motivo solicitou uma vistoria municipal, que confirmou a falta de segurança e salubridade do imóvel.

Convicto de que estava perante um caso de assédio no arrendamento, recorreu a um procedimento de injunção em matéria de arrendamento, a requerer que o Tribunal ordenasse à senhoria que prosseguisse com a realização das obras e que a condenasse ao pagamento da sanção pecuniária compulsória de 30 euros, dada a sua idade.

Contudo, quer o Tribunal da primeira instância, quer o Tribunal da Relação do Porto concluíram que, apesar de o imóvel se apresentar degradado, não

[25] https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41292c85e01de82c80258a9e00357be2?OpenDocument

ficou demonstrado que haja assédio, isto é, **a intenção da senhoria de provocar a desocupação do locado**. E, "*não se verificando um comportamento de assédio, as questões atinentes à condição em que se encontra o locado (e responsabilidade por tal, se do senhorio, se do inquilino ou se de ambos), determinante da impossibilidade de utilização do mesmo em condições de segurança e salubridade, tendo em conta o fim a que o mesmo se destina (habitação), deverão ser decididas em ação declarativa com processo comum*."

Este exemplo demonstra a importância do solicitador, enquanto profissional dotado de conhecimentos jurídicos, cuja análise prévia é essencial antes de recorrer a um procedimento de injunção em matéria de arrendamento.

Compete ao solicitador, desde o primeiro contacto que tem com o cliente, prestar o devido aconselhamento jurídico, orientando-o quanto aos meios de prova necessários e verificando se se encontram preenchidos os requisitos legais que qualifiquem o assédio como existente.

O interesse deste acórdão reside no facto de demonstrar que a degradação do locado e a falta de realização de obras, embora possam constituir incumprimento das obrigações do senhorio, não são suficientes para provar ser assédio, pelo que se entende ser necessária a recolha de meios que possam comprovar não só o incumprimento contratual mas, também a sua finalidade.

No exercício do solicitador, estando sujeito a obrigações deontológicas, deve realizar uma análise processual e um exame minucioso que assegurem uma atuação diligente e competente e, assim, evitar mecanismos processuais inadequados que possam comprometer a proteção dos interesses do seu cliente e assegurar a correta aplicação do direito.

Conclusão

A realização deste relatório permitiu-me desenvolver e aprofundar os meus conhecimentos sobre o Direito do Arrendamento Urbano, em particular no que respeita ao assédio no arrendamento habitacional.

Com a análise e as pesquisas aprofundadas da legislação, da doutrina e do enquadramento deontológico, consegui interpretar várias situações jurídicas que podem surgir no contexto das relações locatícias e dos mecanismos aplicáveis à sua resolução.

A introdução da Lei 12/2019, de 12 de Fevereiro no NRAU, que aditou o artigo 13-A, representa um importante instrumento de proteção para os arrendatários de uma forma mais célere e eficaz.

Neste contexto, a intervenção do solicitador revela-se fundamental não só para a correta aplicação do regime jurídico, mas também para a orientação e proteção dos meios adequados aos cidadãos. Uma vez, que o mesmo se encontra vinculado a deveres deontológicos que garantem a boa administração da justiça.

Legislação

- Código Civil – DL N.º 47344/66, de 25 de Novembro;
- Lei n.º 12/2019, de 12 de Fevereiro;
- NRAU- Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro;
- Portaria n.º 49/2024, de 15 de Fevereiro;
- Lei n.º 10/2024, de 19 de Janeiro;
- Regulamento n.º 1481/2024, de 27 de Janeiro;
- Regulamento 46/2021, de 14 de Janeiro;
- Código Penal – Decreto-Lei n.º 48/95, de 15 de março

Bibliografia/ Webgrafia

- LEITÃO Menezes, Arrendamento Urbano, Coimbra, Almedina, 11.º Edição, 2022
- PINTO, Carlos, de Abreu, Sociedade de Advogados
- Ricardo Gama, Advogado
- Solicitadoria e Ação executiva, estudos #5, Editora Edite Gaspar
- RODRIGUES, Benjamin, Dos (Novos) Estatutos (Da Ordem) dos Solicitadores e Agentes de Execução e (Da Ordem) dos Advogados -Legislação e Regulamentação Complementar, 9ª Edição, Rei dos Livros, 2023.
- OSAE, Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução

Jurisprudência

- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto - Processo nº 16073/21.0T8PRT.P1, de 20 de Abril de 2023: https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/16073-2023-878068075

- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto - Processo: 2/23.9TSIMA.P1, de 27 de Novembro de 2023: https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41292c85e01de82c80258a9e00357be2?OpenDocument

- Foi utilizada uma ferramenta de auxílio no trabalho para formatação de texto e correção – IA.