

Universidade de Lisboa

Faculdade de Direito



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

Divergências atuais quanto a oposição à renovação
nos contratos de arrendamento urbanos

Bruna Vígolo Fontana

Mestrado Bolonha em Direito e Prática Jurídica

Especialidade de Direito Civil

Lisboa | 2025

Universidade de Lisboa

Faculdade de Direito



FACULDADE DE DIREITO
Universidade de Lisboa

**Divergências atuais quanto a oposição à renovação
nos contratos de arrendamento urbanos**

Dissertação de Mestrado elaborada pela mestranda Bruna Vígolo Fontana, e submetida à Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, como requisito para a obtenção do título de Mestre no Curso de Mestrado Bolonha em Direito e Prática Jurídica, Especialidade de Direito Civil, sob a orientação da Professora Doutora Maria Raquel Aleixo Antunes Rei

Lisboa | 2025

Resumo

A presente dissertação tem como objeto o estudo das situações de oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano com prazo certo, com especial enfoque nas divergências doutrinárias e jurisprudenciais que têm surgido após as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

O trabalho parte de uma breve análise histórica do regime jurídico do arrendamento urbano em Portugal, contextualizando a sua evolução legislativa, fortemente marcada por uma orientação vinculística, orientada à salvaguarda do direito à habitação. Tal orientação implicava, entre outros efeitos, a sujeição dos senhorios a vínculos contratuais prolongados, evidenciando as tensões subjacentes entre o princípio da proteção da propriedade privada e o princípio da tutela do arrendatário.

Em seguida, aborda-se a controvérsia doutrinária relativa às normas aplicáveis aos contratos de arrendamento urbanos com prazo certo, quer para fins habitacionais quer não habitacionais, incluindo a análise do regime transitório dos contratos anteriores ao NRAU.

Por fim, através do exame crítico de diversos acórdãos, evidencia-se a ausência de uniformidade na aplicação das normas relativas à renovação e denúncia dos contratos, inclusive no seio do próprio Supremo Tribunal de Justiça. Conclui-se que, embora existam disposições legais com natureza imperativa — destinadas a assegurar prazos mínimos de vigência contratual —, deve prevalecer a vontade expressa das partes sempre que compatível com os limites legais, devendo a interpretação das normas atender à sua ratio e ao princípio da boa-fé.

O estudo defende uma leitura sistemática e teleológica do regime jurídico vigente, que garanta segurança jurídica e previsibilidade às relações arrendatícias.

Palavras-chave: arrendamento urbano, contrato com prazo certo, renovação contratual, oposição à renovação, princípio da autonomia privada.

Abstract

This dissertation focuses on the study of situations involving opposition to the renewal of fixed-term urban lease agreements, with particular emphasis on the doctrinal and jurisprudential divergences that have emerged following the amendments introduced by Law n.º 13/2019, of February 12.

The study begins with a brief historical analysis of the legal framework governing urban leases in Portugal, contextualizing its legislative evolution, which has been strongly marked by a binding orientation aimed at safeguarding the right to housing. This orientation entailed, among other effects, the imposition of long-term contractual obligations on landlords, highlighting the underlying tensions between the principle of protection of private property and the principle of tenant protection.

Subsequently, the work addresses the doctrinal controversy regarding the rules applicable to fixed-term urban lease agreements, both for residential and non-residential purposes, including an analysis of the transitional regime applicable to contracts concluded prior to the Urban Lease Reform (NRAU).

Finally, through a critical examination of various court rulings, the study highlights the lack of uniformity in the application of rules concerning the renewal and termination of lease contracts, even within the Supreme Court of Justice itself. It is concluded that, although certain mandatory legal provisions exist—intended to ensure minimum contractual durations—the express will of the parties should prevail whenever it is compatible with legal limits, and the interpretation of such rules must take into account their ratio legis and the principle of good faith.

The study advocates for a systematic and teleological interpretation of the current legal regime, aimed at ensuring legal certainty and predictability in lease relations.

Keywords: urban lease, fixed-term contract, contract renewal, opposition to renewal, principle of party autonomy.

Lista de siglas e abreviaturas

CC - Código Civil

RAU - Regime de Arrendamento Urbano

NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbano

TC - Tribunal Constitucional

TEDH - Tribunal Europeu de Direitos Humanos

TR - Tribunal da Relação

STJ - Supremo Tribunal de Justiça

Índice

Resumo	4
Abstract.....	5
Lista de siglas e abreviaturas	6
Índice	7
Introdução.....	9
CAPÍTULO I – Breve evolução histórica do regime jurídico do arrendamento urbano no direito português.....	12
1. Considerações iniciais.....	12
2. A disciplina do arrendamento no Direito Romano, no Direito Intermédio e no Código de Seabra.....	13
3. O “vinculismo” nos contratos de arrendamento urbano	15
4. O percurso legislativo de liberalização dos contratos de arrendamento urbano em Portugal (1990–2012)	19
5. Reaproximação ao regime vinculístico: reformas legislativas e reforço da tutela do arrendatário	23
CAPÍTULO II - Do regime jurídico da oposição à renovação nos contratos de arrendamento urbano por prazo certo	27
1. Do contrato de arrendamento urbano para habitação	29
2. Do contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais.....	38
3. Do regime jurídico transitório aplicável aos contratos anteriores à vigência do NRAU	44
4. A transição dos contratos celebrados na vigência do RAU e do Decreto-Lei n.º 257/95	45
5. A transição dos contratos celebrados anteriormente à vigência do RAU e do Decreto-Lei n.º 257/95.....	47
Capítulo III – O Conflito Jurisprudencial em Matéria de Oposição à Renovação e a Intervenção do Supremo Tribunal de Justiça	52
1. Acórdão 1 – Interpretação do Prazo de Renovação Supletivo (art. 1094.º, n.º 3, do Código Civil)	56
2. Acórdão 2 – Natureza Imperativa ou Supletiva do Prazo de Renovação Previsto no Artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil.....	60
3. Acórdão 3 – Aplicação do artigo 1096.º, n.º 1 do Código Civil aos contratos transitados para o NRAU.....	65

4. Acórdão 4 – Controvérsia em torno da interpretação do artigo 1110.º, n.º 4, do Código Civil, na redação da Lei n.º 13/2019	71
5. Acórdão 5 - Aplicação do Artigo 1110.º, n.º 2 do Código Civil ao Prazo de Denúncia pelo Arrendatário em Contrato Não Habitacional	75
6. Acórdão 6 - Aplicação do Artigo 1098.º, n.º 3 do Código Civil ao Prazo de Denúncia pelo Arrendatário em Contrato Não Habitacional	79
Considerações Finais	85
Referências	89
1. Bibliografia	89
2. Jurisprudência	90

Introdução

No âmbito da celebração dos contratos vigora o princípio da autonomia privada, assegurado pelo princípio da liberdade contratual, consagrado no artigo 405.º, n.º 1, do Código Civil português. Este princípio confere às partes contratantes ampla liberdade para estipular os termos e condições do contrato, em conformidade com os seus interesses particulares. Acresce que, nos termos do artigo 406.º, n.º 1, do mesmo diploma, o contrato validamente celebrado adquire força vinculativa, obrigando as partes à sua fiel execução.

Todavia, esta liberdade de contratar não é absoluta. O legislador estabelece limites à autonomia privada, especialmente no domínio do arrendamento urbano, por força da sua relevância socioeconómica. O Código Civil de 1867 (Código de Seabra) refletia uma matriz liberal, permitindo uma ampla liberdade contratual entre senhorio e arrendatário. No entanto, essa orientação foi progressivamente substituída por um regime de maior vinculação contratual, orientado por preocupações de política habitacional.

Este chamado “vinculismo arrendatício” introduziu regras especiais que se afastam do regime geral do Direito Civil, restringindo, designadamente, a liberdade de cessação do contrato. O legislador impôs renovações automáticas, muitas vezes obrigatórias, bem como prazos mínimos de duração legalmente fixados, limitando significativamente a liberdade contratual.¹

A principal justificação para tais limitações reside na necessidade de proteção do direito à habitação, consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa. A função social da propriedade serve, assim, de fundamento para a imposição de encargos ao senhorio, transferindo para o setor privado responsabilidades que, em princípio, incumbiriam ao Estado.²

Como consequência dessa lógica de proteção do arrendatário, a legislação reguladora do arrendamento urbano tem sido objeto de constantes reformas ao longo das

¹ Mendes, Armindo Ribeiro, *O arrendamento na jurisprudência do Tribunal Constitucional*. In: LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes (org.) – *I Congresso de Direito do Arrendamento. Obras coletivas* (Coimbra: Almedina, 2019), p. 15.

² MAGALHÃES, David. *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis Nº 12/2019 e 13/2019, de 12 de Fevereiro): O Recrudescer do Vinculismo*, (Coimbra: Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2019), p. 564.

últimas décadas. Tal instabilidade normativa compromete a clareza do regime jurídico, gerando insegurança jurídica e dificuldades na sua aplicação prática. Com efeito, diversos autores têm criticado a técnica legislativa adotada, apontando a sua pouca clareza e a ausência de uma estrutura normativa consolidada, o que dificulta a previsibilidade e estabilidade das relações contratuais.³

Nos últimos anos, a necessidade de dar resposta à crise habitacional e proteger populações vulneráveis motivou novas alterações legislativas, que acentuaram as limitações à liberdade contratual. Neste contexto, o regime jurídico do arrendamento urbano tornou-se especialmente complexo, exigindo, para a sua correta aplicação, uma leitura articulada de diferentes diplomas, normas transitórias e sucessivas alterações legais. Como sublinha a doutrina, o regime apresenta-se como “permanentemente transitório”⁴, o que amplia as dificuldades de interpretação e aplicação prática por parte dos operadores jurídicos.

Dentre os temas que suscitam maior controvérsia, destacam-se as questões relacionadas com a duração do contrato, o momento do seu termo e os requisitos formais e substanciais para o exercício da vontade de cessação ou renovação do vínculo contratual. Tais questões adquirem especial relevo quando analisadas sob a ótica da oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano com prazo certo, seja esta exercida pelo senhorio ou pelo arrendatário, tanto em contratos habitacionais como não habitacionais.

A presente dissertação tem, assim, como objetivo central investigar as divergências doutrinárias e jurisprudenciais existentes em torno das hipóteses de oposição à renovação e, em alguns casos, de denúncia, dos contratos de arrendamento urbano com prazo certo. A análise incidirá sobre os regimes legais aplicáveis, os entendimentos doutrinários divergentes e, sobretudo, a forma como os tribunais, em particular o Supremo Tribunal de Justiça, têm decidido sobre a matéria.

Busca-se, por conseguinte, aferir qual a interpretação mais adequada das normas que regulam a renovação e cessação dos contratos de arrendamento urbano, avaliando em

³ Garcia, Maria Olinda. *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, (Julgar online, 2019), p. 25.

⁴ Garcia, Maria Olinda, *O arrendamento plural, Quadro Normativo e Natureza Jurídica* (Coimbra: Tese de Doutoramento, 2009), p.99.

que medida o princípio da liberdade contratual permanece assegurado num regime marcado por fortes traços de vinculismo e intervenção legislativa.

A investigação estrutura-se em três capítulos.

O Capítulo I propõe-se a realizar uma breve análise histórica da evolução do regime jurídico do arrendamento urbano em Portugal, desde as suas raízes no Direito Romano, passando pelo Código de Seabra, até às principais reformas legislativas contemporâneas. Serão analisadas as fases de liberalização (1990–2012) e, posteriormente, a reaproximação ao regime vinculístico, com destaque para a crescente intervenção do Estado na relação arrendatícia.

O Capítulo II centra-se na análise do regime jurídico atual da oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano com prazo certo, diferenciando os regimes aplicáveis aos contratos habitacionais e não habitacionais. Inclui, ainda, o estudo do regime transitório aplicável aos contratos anteriores à entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), bem como as dificuldades inerentes à transição dos regimes anteriores.

O Capítulo III dedica-se à análise da jurisprudência portuguesa, com enfoque nas decisões mais recentes dos Tribunais Superiores, especialmente do Supremo Tribunal de Justiça. Neste capítulo, serão examinados acórdãos que expressam entendimentos divergentes quanto à aplicação das normas relativas à renovação, oposição e denúncia dos contratos de arrendamento, procurando-se identificar o grau de uniformidade ou de conflito jurisprudencial, bem como os fundamentos adotados pelos tribunais.

Por meio desta abordagem, pretende-se contribuir para o esclarecimento das principais dificuldades interpretativas no âmbito da renovação e cessação dos contratos de arrendamento urbano com prazo certo, procurando identificar soluções que promovam maior coerência normativa, segurança jurídica e respeito pelos princípios estruturantes do Direito Civil, nomeadamente a liberdade contratual.

CAPÍTULO I – Breve evolução histórica do regime jurídico do arrendamento urbano no direito português

1. Considerações iniciais

A disciplina jurídica do arrendamento urbano em Portugal reveste-se de elevada complexidade, não apenas pelas dificuldades interpretativas que suscita, mas, sobretudo, pela constante mutação legislativa que a caracteriza.

Com efeito, trata-se de um regime que tem assumido contornos de “permanente transitoriedade”, exigindo do intérprete e do aplicador do direito um esforço contínuo de atualização normativa e de compreensão sistemática quanto à forma de articulação das diversas disposições legais⁵.

No ordenamento jurídico português contemporâneo, o contrato de arrendamento configura-se como uma das modalidades do contrato de locação, previsto no artigo 1022.º do Código Civil, nos termos do qual “uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”. A essência do contrato reside, portanto, na concessão onerosa do uso ou fruição de um bem, mantendo-se a titularidade na esfera jurídica do locador. A sua natureza temporária, ainda que passível de prorrogação ou renovação, distingue-o de outras figuras jurídicas de transmissão de direitos reais⁶.

A locação apresenta-se, assim, como um importante instrumento de política económica e social, na medida em que permite que sujeitos que não disponham de recursos para a aquisição plena dos bens possam, mediante pagamento de um valor inferior ao custo da propriedade, exercer o respetivo gozo. Simultaneamente, potencia o aproveitamento

⁵ Garcia, Maria Olinda, *Importância e complexidade do arrendamento urbano: a incerteza de uma casa portuguesa?* (Revista Electrónica De Direito, 2017), p. 2.

⁶ No direito português, a transmissão de direitos reais configura-se nas formas tipificadas pela lei, como a compra e venda, a sucessão por morte, a usucapião, a ocupação, a acessão e demais modos previstos, conforme o artigo 1316 do CC. Os direitos reais são típicos, no sentido em que só existem aqueles que se encontram previstos pelo legislador (art. 1306). O princípio da tipicidade dos direitos reais tem duas dimensões: a primeira identifica-se com a proibição de criação de um direito real distinto dos direitos reais estabelecidos pelo legislador, a segunda diz respeito ao conteúdo dos direitos reais, as pessoas não podem modelar o conteúdo dos direitos reais de acordo com a sua vontade. <https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/principio-tipicidade-direitos-reais-numerus-clausus>.

económico dos bens, ao permitir que sejam colocados à disposição de terceiros sempre que não estejam a ser utilizados pelo seu titular⁷.

Em função da natureza do bem locado, o contrato pode assumir diferentes designações: fala-se em aluguer quando o objeto é um bem móvel e em arrendamento quando recai sobre bem imóvel. No domínio dos contratos de arrendamento, o objeto pode ser tanto um prédio urbano como um prédio rústico, sendo o arrendamento qualificado como habitacional ou não habitacional conforme a afetação do imóvel⁸.

O presente estudo tem como objeto a análise das figuras jurídicas da oposição à renovação e da denúncia nos contratos de arrendamento de prédios urbanos celebrados com prazo certo, abrangendo tanto os arrendamentos para fins habitacionais como os destinados a fins não habitacionais.

2. A disciplina do arrendamento no Direito Romano, no Direito Intermédio e no Código de Seabra

A origem histórica do contrato de arrendamento remonta ao Direito Romano, onde se delinearão os traços estruturantes da atual figura jurídica do arrendamento.

No quadro jurídico romano, a figura da *locatio conductio rei* consistia numa convenção pela qual o *locator* (locador) se obrigava a ceder ao *conductor* (locatário) o uso e gozo de uma coisa, mediante o pagamento de uma retribuição pecuniária denominada *merces*⁹. O bem locado podia ser de natureza móvel ou imóvel, mas a dinâmica obrigacional estabelecida entre as partes já antecipava os elementos essenciais da moderna conceção do arrendamento.

⁷ Leitão, Luís Manuel Teles de Menezes, *Arrendamento Urbano* (Coimbra: Almedina, 2020), p. 9.

⁸ Segundo Leitão, *ibidem*, p. 10, no caso dos prédios rústicos, o arrendamento pode revestir natureza rural, quando destinado a fins agrícolas, florestais ou pecuários, ou natureza não rural, quando dirigido a outras finalidades. Em regra, presume-se a existência de arrendamento rural sempre que o contrato recaia sobre prédios rústicos, nos termos legais. Não obstante, quando não sujeitos a regimes especiais, os arrendamentos rústicos continuam a reger-se, de forma subsidiária, pelas normas do arrendamento urbano, em conjugação com o regime geral da locação constante do Código Civil.

⁹ Soromenho Pires, *Algumas considerações sobre a locatio-conductio (locação-condução)*, Disponível em: <https://bd.tjmg.jus.br/server/api/core/bitstreams/04f19824-8725-4b4f-8077-b16ce7d4629b/content>

A relação era caracterizada por obrigações recíprocas, o locador deveria colocar o bem à disposição do locatário pelo prazo acordado, assegurando-lhe o uso pacífico da coisa, enquanto o locatário se obrigava ao pagamento pontual da renda e à restituição do bem findo o prazo contratual¹⁰.

Embora a regra geral fosse a restituição do bem após o termo contratual – frequentemente fixado em cinco anos – admitia-se a renovação tácita do contrato quando o locatário permanecesse na posse do bem com o pagamento da *merces* em dia. O despejo só era admitido, em princípio, após o término do prazo contratual e em situações excepcionais, como a necessidade do imóvel pelo locador para habitação própria¹¹.

No período do Direito Intermédio português¹², a matéria do arrendamento encontrava-se regulada nas Ordenações Manuelinas (Livro IV, títulos 57 e 58) e, posteriormente, nas Ordenações Filipinas (Livro IV, títulos 23 e 24). Nestes diplomas, reconhecia-se aos arrendamentos uma certa estabilidade, sendo regulados os “alugueres de casas” com disposições que protegiam a continuidade da relação jurídica arrendatária. Em regra, o inquilino poderia requerer a prorrogação do contrato caso o senhorio não procedesse à denúncia com uma antecedência mínima de trinta dias¹³.

Com o advento do Código Civil de 1867, conhecido como Código de Seabra, assiste-se a uma reconfiguração mais liberal do regime da locação. Este diploma consagrou a liberdade de estipulação entre as partes quanto ao prazo e ao valor da renda. O artigo 1603.º permitia que o valor da renda fosse livremente estipulado, desde que fosse certa e determinada, e o artigo 1623.º previa a possibilidade de estipulação de prazo certo de locação ao contrato, admitindo-se, na ausência de convenção, a aplicação de prazos supletivos de seis meses ou um ano, conforme o costume da terra¹⁴.

¹⁰ Leitão, *op. cit.*, p. 11-12.

¹¹ *Ibidem*.

¹² *Ibidem*, p. 13.

¹³ Segundo Leitão, *ibidem*, a cessação do contrato pelo senhorio estava limitada a situações taxativamente previstas, nomeadamente: a) incumprimento do pagamento da renda pelo inquilino; b) mau uso da habitação ou prática de actos ilícitos, desonestos ou danosos no imóvel; c) necessidade de realização de obras (com o dever de reinstalação posterior do arrendatário); ou d) necessidade do imóvel para habitação do senhorio, seus filhos ou irmãos. Tais disposições demonstram já uma orientação tendente à protecção da estabilidade da posição do arrendatário, mitigando a liberdade contratual do senhorio.

¹⁴ O Código de Seabra, elaborado por António Luís de Seabra, 1.º Visconde de Seabra, e em vigor até à entrada em vigor do actual Código Civil em 1967, representou o primeiro esforço sistemático de codificação

A denúncia do contrato poderia ser convencionada por ambas as partes. Na omissão de cláusula específica, a lei permitia a cessação mediante notificação com uma antecedência mínima de quarenta dias antes do termo contratual (artigo 1626.º). A renovação presumida do contrato era estabelecida pelo artigo 1624.º, caso não fosse exercida a denúncia tempestiva. A cessação antecipada por iniciativa do senhorio era admissível nas hipóteses de incumprimento do pagamento da renda ou da afetação do prédio a uso diverso do convencionado (artigo 1607.º).

3. O “vinculismo” nos contratos de arrendamento urbano

Após a implantação da República, em 1910¹⁵, e sobretudo ao longo da primeira metade do século XX, o regime jurídico do arrendamento urbano em Portugal passou a ser marcado por uma progressiva e intensa intervenção legislativa, que culminou na consolidação de um modelo fortemente protetivo do arrendatário, comumente designado por vinculismo contratual.

Esse modelo caracterizou-se pela imposição de severas limitações à liberdade das partes, nomeadamente quanto à possibilidade de atualização das rendas e à cessação dos contratos por iniciativa do senhorio.¹⁶

O vinculismo traduziu-se, essencialmente, na prorrogação forçada dos contratos de arrendamento, independentemente da vontade das partes, fazendo com que o arrendatário passasse a deter um direito praticamente inamovível permanente à manutenção do uso do imóvel. Neste quadro, a denúncia do contrato pelo senhorio tornava-se proibida ou admissível apenas em situações extraordinárias e taxativamente previstas na lei.¹⁷

civil em Portugal. Ele foi revogado pelo actual Código Civil Português, aprovado em 1966, o qual entrou em vigor em 1967.

¹⁵ A 1.ª República inicia-se com a proclamação da República a 5 de Outubro de 1910 e acaba com o Golpe de 28 de Maio de 1926 que dissolve o Parlamento e governa em ditadura militar. Disponível em: <https://www.parlamento.pt/Parlamento/Paginas/republica.aspx>.

¹⁶ Magalhães, David. *O arrendamento na jurisprudência do TEDH*. In: LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes (org.). *I Congresso de Direito do Arrendamento. Obras coletivas*. (Coimbra: Almedina, 2019), p. 33.

¹⁷ Cordeiro, António Menezes, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas* (Coimbra: Almedina, 2014), p. 291.

Ao longo das décadas subsequentes, a legislação relativa ao arrendamento urbano passou a assumir um perfil marcadamente vinculístico, refletindo uma crescente intervenção do Estado nas relações locatícias. Nesse contexto, foram impostas significativas restrições ao exercício do direito de propriedade aos senhorios, com o objetivo de efetivar o “princípio da solidariedade social”. Tal princípio consagraria a função social da propriedade, subordinando o interesse individual do proprietário à realização dos fins sociais, podendo ser figuradamente compreendida como uma forma de hipoteca social imposta pela ordem jurídica em nome do interesse coletivo.¹⁸

A origem deste regime remonta ao Decreto de 12 de Novembro de 1910, o qual instituiu o congelamento das rendas, alargou os prazos de pré-aviso para a oposição à renovação do contrato e reconheceu ao arrendatário comercial o direito à indemnização pela cessação do arrendamento. Tais medidas, de natureza emergencial, foram justificadas pela necessidade de proteger as classes economicamente mais vulneráveis em face da instabilidade provocada pela crise financeira e social.¹⁹

A partir desse período, diversas medidas de carácter restritivo foram sendo sucessivamente implementadas, dentre as quais destacam-se: a proibição do aumento das rendas, sob pena de desobediência qualificada; a obrigatoriedade imposta aos senhorios a aceitarem propostas para celebração de novos contratos de arrendamento em prédios devolutos; a criminalização da conduta do senhorio que promovesse o aumento ilícito das rendas; e a vedação da resolução dos contratos, salvo nos casos estritamente previstos em lei.²⁰

A Lei n.º 828/1917, de 28 de Março de 1917, foi paradigmática, ao vedar a denúncia unilateral do contrato por parte do senhorio e a propositura de acções de despejo, conforme o disposto no seu artigo 2.º, n.º 5.²¹

A elevada inflação verificada no período entre guerras agravou os efeitos deste regime. As rendas, fixadas com base no rendimento líquido inscrito na matriz predial,

¹⁸ Mendes, *op. cit.*, p. 15.

¹⁹ Leitão, *op. cit.*, p. 15.

²⁰ *Ibidem*.

²¹ Magalhães, David. *As Restrições ao Direito de Propriedade Decorrentes do Vinculismo Arrendatício: Uma Perspectiva Jusfundamental*, (Coimbra: Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2005), p. 973.

tornaram-se manifestamente desproporcionais ao valor real de mercado dos imóveis, criando uma situação de distorção económica com implicações profundas para a sustentabilidade do mercado de arrendamento.²²

Embora os diplomas legislativos enunciassem, com frequência, a natureza transitória das medidas adotadas, a sua aplicação prolongou-se por décadas, com sucessivas prorrogações que transformaram o carácter excecional em regra.²³

Também em outros países europeus se verificou a adoção de medidas semelhantes, com o objetivo de assegurar o direito à habitação em contextos de graves perturbações económicas e sociais. Em Portugal, contudo, o regime assumiu contornos particularmente rígidos e duradouros.²⁴

Durante o período do denominado Governo da Ditadura (após 1926), houve algumas tentativas de flexibilização do regime, como a permissão, em casos pontuais, de livre fixação das rendas. No entanto, estas exceções não afetaram os contratos mais antigos, que permaneceram sujeitos ao princípio da renovação obrigatória, vigente ainda em 1948, salvo hipóteses excecionais previstas em lei, como por exemplo, em razão da necessidade habitacional do senhorio.²⁵

O Código Civil de 1966, que entrou em vigor em 1967, veio codificar o regime do arrendamento urbano, mantendo o princípio da prorrogação forçada dos contratos. O diploma consagrou a impossibilidade de denúncia pelo senhorio no termo do prazo contratual, com previsão de atualizações de renda quinquenais baseadas na avaliação fiscal do imóvel. No entanto, as habitações situadas em Lisboa e no Porto foram expressamente excluídas desta atualização, as quais “ficaram sujeitas ao mais longo bloqueio de rendas de que há memória em todo o mundo”.²⁶

²² Leitão, *op. cit.*, p. 17.

²³ *Ibidem*.

²⁴ Magalhães, David. *A resolução do contrato de arrendamento urbano*. (Coimbra: Coimbra Editora, 2009), p. 88.

²⁵ Leitão, *op. cit.*, p. 19-20.

²⁶ *Ibidem*, p. 21-22.

Com a Revolução de 25 de Abril de 1974²⁷ e a transição para o regime democrático, novas medidas legislativas foram adotadas, acentuando ainda mais o desequilíbrio nas relações locatícias. Instituiu-se novo congelamento de rendas, impôs-se elevada carga fiscal sobre imóveis não arrendados, e permitiu-se que qualquer interessado no arrendamento exigisse a celebração de contrato com intervenção municipal. As ações de despejo por denúncia para habitação própria, para realização de obras ou mesmo por falta de pagamento da renda foram suspensas.²⁸

A partir de 1982, com a Primeira Revisão Constitucional, a competência legislativa sobre o regime geral do arrendamento urbano passou a ser da Assembleia da República,²⁹ restringindo-se a possibilidade de intervenção legislativa do Governo sem autorização parlamentar. Essa alteração resultou no reconhecimento, pelo Tribunal Constitucional (Acórdão n.º 77/1988), de que, não apenas os princípios e bases do regime de arrendamento, mas também a definição de diretivas fundamentais relacionadas à matéria, em que se definem aspetos materiais e substanciais dos contratos de arrendamento, tais como: condições de validade, celebração e extinção dos contratos, deveriam ser competência do legislador parlamentar.³⁰

Por consequência, foi declarada a inconstitucionalidade orgânica de várias disposições do Decreto-Lei n.º 436/1983, sobre novas regras sobre a atualização das rendas nos contratos de arrendamento não habitacionais, por entender como inadmissível a intervenção “global no regime de atualização das rendas, pois com um propósito que transcendia a mera sistematização e unificação legislativa”.³¹

Diante desse cenário, marcado pela tendencial perpetuação dos contratos de arrendamento urbano e pela progressiva erosão do valor das rendas ao longo das últimas

²⁷ O regime autoritário do Estado Novo chegou ao fim com a Revolução de 25 de Abril de 1974, marco histórico que assinala a transição para um Estado de direito democrático em Portugal. No seguimento desse processo de transformação política e institucional, foi promulgada, em 1976, a atual Constituição da República Portuguesa.

²⁸ Leitão, *op. cit.*, p. 23-24.

²⁹ A Constituição da República, consagra no seu artigo 165.º, n.º 1, h): É da exclusiva competência da Assembleia da República legislar sobre as seguintes matérias, salvo autorização ao Governo: (...) h) Regime geral do arrendamento rural e urbano.

³⁰ Mendes, *op. cit.*, p. 16-17.

³¹ *Ibidem*, p. 17.

décadas do século XX, instalou-se uma situação de profunda ineficiência do mercado de arrendamento.³²

Tal contexto contribuiu para a degradação dos centros urbanos, acarretando consequências estruturais e sociais significativas, designadamente a deterioração da qualidade de vida, um urbanismo distorcido, o agravamento do tráfego e da degradação ambiental.³³

Somente a partir da Lei n.º 46/1985 foram dados os primeiros – ainda que tímidos – passos no sentido de contrariar a tendência para a perpetuação dos vínculos locatícios, assinalando o início de um longo e complexo processo de liberalização progressiva do arrendamento urbano em Portugal.³⁴

4. O percurso legislativo de liberalização dos contratos de arrendamento urbano em Portugal (1990–2012)

O percurso de liberalização do regime do arrendamento urbano em Portugal inicia-se com a publicação do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que instituiu o Regime do Arrendamento Urbano (RAU). Este diploma representou uma reforma estrutural significativa ao autonomizar o regime jurídico do arrendamento urbano, retirando-o do Código Civil e conferindo-lhe tratamento legislativo próprio.

Com o RAU, passou a admitir-se a celebração de contratos de arrendamento para habitação com duração limitada, embora a regra geral continuasse a ser a da renovação automática do contrato (artigo 100.º). Todavia, o regime introduziu a possibilidade de denúncia pelo senhorio após cinco anos de vigência efetiva do contrato (artigos 98.º e 100.º), o que, na prática, desincentivou a celebração de contratos de duração indeterminada.³⁵

³² Leitão, *op. cit.*, p. 27.

³³ Cordeiro, *op. cit.*, p. 291.

³⁴ *Ibidem.*

³⁵ Leitão, *op. cit.*, p. 31.

A evolução legislativa prosseguiu com o Decreto-Lei n.º 278/93, que passou a permitir, para os contratos de duração indeterminada, a livre estipulação do regime de atualização das rendas, conferindo às partes maior liberdade negocial.³⁶

No plano constitucional, o Tribunal Constitucional (TC) foi chamado a pronunciar-se sobre a constitucionalidade da Lei n.º 42/90, de 10 de agosto, que conferira autorização legislativa que permitiu a publicação do RAU pelo Governo. Por maioria, o TC não declarou a inconstitucionalidade das normas que previam a renovação obrigatória dos contratos de arrendamento para habitação, para o exercício do comércio ou das profissões liberais, ainda que tais normas estabelecessem uma relação tendencialmente duradoura entre inquilino e senhorio, “vocacionalmente perpétua”. O Tribunal entendeu ser admissível a restrição ao direito de propriedade privada, quando justificada pela tutela do direito à habitação.³⁷

A segunda grande inovação legislativa ocorre com a publicação da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e reintroduziu o regime do arrendamento urbano no Código Civil. Com o NRAU, foi abolida a obrigação de renovação dos contratos de arrendamento (artigo 1096.º), admitindo-se a denúncia pelo senhorio mediante comunicação com antecedência mínima antes do termo do contrato ou da sua renovação (artigo 1097.º), ou, nos contratos de duração indeterminada, com antecedência de cinco anos (artigo 1101.º, alínea c)).

Num dos seus acórdãos, o TC afirmou que a simples pendência de uma acção de denúncia por iniciativa do senhorio não constitui fundamento suficiente para a entrega imediata do imóvel, sendo indispensável a prolação de uma decisão judicial de natureza constitutiva para que se opere validamente a cessação do vínculo locatício. Por conseguinte, entendeu-se que a restituição do locado, efetuada antecipadamente ao senhorio, deveria ser revertida, mantendo-se o arrendatário na sua posse até decisão judicial definitiva.³⁸

³⁶ *Ibidem*.

³⁷ Mendes, *op. cit.*, p. 18.

³⁸ *Ibidem*, p. 24.

De forma geral, a jurisprudência constitucional portuguesa tem o entendimento de que as previsões vinculísticas não configuram violação ao direito de propriedade privada, dado que o seu titular conserva a possibilidade de fruir e transmitir o imóvel, gozando das suas utilidades económicas, ainda que de modo indireto.³⁹

Relativamente aos contratos antigos, o NRAU previu dois regimes transitórios distintos: um aplicável aos contratos habitacionais celebrados durante a vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) e aos contratos não habitacionais regulados pelo Decreto-Lei n.º 257/1995; e outro regime específico destinado aos contratos celebrados anteriormente à entrada em vigor desses diplomas, abrangendo, assim, os contratos mais antigos.

Parte da doutrina, como LEITÃO,⁴⁰ sustenta que a reforma de 2006 foi, em larga medida, ineficaz, por manter o regime vinculístico para os contratos antigos. Acresce que a atualização das rendas permaneceu, na prática, estagnada, em virtude dos elevados custos associados ao procedimento legal de atualização. Ademais, estatísticas oficiais apontavam que a acção executiva para recuperação do imóvel por falta de pagamento de rendas apresentava um prazo médio de 18 meses a contar da mora do arrendatário.

O NRAU, ademais, manteve disposições restritivas, como o disposto no artigo 1094.º, n.º 3, na sua redação original, segundo o qual, no silêncio das partes, presumia-se que o contrato fosse celebrado por duração indeterminada.⁴¹

Num contexto de paralisia do mercado de arrendamento, com a degradação progressiva dos imóveis e num cenário agravado pela crise financeira internacional de 2007 (que restringiu severamente o crédito à habitação), o Estado português celebrou, em Maio de 2011, um Memorando de Entendimento, com a "Troika", isto é, com o Fundo Monetário Internacional, a Comissão Europeia e o Banco Central Europeu.⁴²

Entre as condicionalidades impostas para a concessão de apoio financeiro ao Estado português, figuravam a liberalização do controlo de rendas e a criação de um mecanismo

³⁹ Idem, *O arrendamento na jurisprudência do TEDH*, p. 33.

⁴⁰ Leitão, *op. cit.*, p. 34.

⁴¹ Cordeiro, *op. cit.*, p. 292.

⁴² Leitão, *op. cit.*, p. 34-35.

extrajudicial de despejo, entre outras. Tais exigências culminaram na revisão da Lei n.º 6/2006, através da publicação da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.⁴³

A Lei n.º 31/2012 teve como objetivo central a dinamização do mercado de arrendamento urbano, promovendo a flexibilização das regras quanto à duração dos contratos, alterando o regime transitório aplicável aos contratos anteriores à entrada em vigor do NRAU, incentivando a negociação entre as partes e facilitando a transição para o novo regime, bem como criando um procedimento especial de despejo, que visava a celeridade na recolocação dos imóveis no mercado.

Segundo LEITÃO,⁴⁴ a reforma operada em 2012 foi, globalmente, positiva, ao romper com o bloqueio que caracterizava a legislação do arrendamento urbano nas três décadas anteriores. Entre os pontos positivos, destacam-se o reforço da liberdade contratual, a previsibilidade nas relações locatícias e a previsão de mecanismos que, em teoria, permitiriam aos senhorios uma tutela mais efetiva do seu direito.

Contudo, apesar do espírito liberalizador da reforma, o Tribunal Constitucional continuou a preferir decisões protetoras ao arrendatário. O Acórdão n.º 277/2016 declarou a inconstitucionalidade de certas disposições introduzidas pelos artigos 30.º, 31.º e 32.º do NRAU, na redação conferida pela Lei n.º 31/2012. Tais normas impunham ao arrendatário, nos casos de transição dos contratos anteriores para o NRAU por iniciativa do senhorio, o ónus de apresentar documentos comprobatórios de idade ou grau de deficiência, mesmo sem ter sido previamente advertido pelo senhorio quanto à necessidade dessa prova documental, sob pena de perda do direito à manutenção do contrato.⁴⁵

Para o TC, tais exigências impunham um ónus desproporcional aos arrendatários, agravando indevidamente a sua posição contratual, razão pela qual as normas foram julgadas inconstitucionais, em nome da salvaguarda do "interesse comum".⁴⁶

⁴³ Ibidem, p. 35.

⁴⁴ Ibidem, p. 36.

⁴⁵ Mendes, *op. cit.*, p. 27.

⁴⁶ Ibidem.

Por fim, importa referir que as reformas legislativas subsequentes acabaram por reverter parte dos avanços obtidos com as reformas liberalizadoras, reintroduzindo soluções vinculísticas no ordenamento jurídico do arrendamento urbano.⁴⁷

5. Reaproximação ao regime vinculístico: reformas legislativas e reforço da tutela do arrendatário

No decurso dos últimos anos, o legislador português tem promovido diversas alterações ao regime jurídico do arrendamento urbano, denotando uma tendência de reforço da proteção conferida aos arrendatários, sobretudo em contextos de especial fragilidade socioeconómica.

Essa reorientação normativa manifesta-se em múltiplas reformas legislativas que, de forma cumulativa, têm atenuado os efeitos da liberalização contratual iniciada na década de 1990, sinalizando uma reaproximação ao regime vinculístico anteriormente dominante.

A Lei n.º 79/2014 é um exemplo nesse sentido, pois ampliou as garantias atribuídas aos arrendatários de imóveis para fins não habitacionais, introduzindo medidas que prolongaram os prazos de transição para o novo regime. Ainda, modificou o regime jurídico das obras em prédios arrendados, restringindo a faculdade de denúncia unilateral dos contratos por motivo de realização de obras.⁴⁸

Também, a Lei n.º 42/2017 veio instituir um regime específico de proteção a estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, assim qualificadas pelos órgãos municipais. Os contratos abrangidos por esse regime passaram a beneficiar de regras especiais quanto à transição para o NRAU, à atualização das rendas durante o período transitório, bem como quanto à limitação da denúncia para remodelações profundas ou demolição.⁴⁹

⁴⁷ Idem, *O arrendamento na jurisprudência do TEDH*, p. 55.

⁴⁸ Leitão, *op. cit.*, p. 36.

⁴⁹ Idem, *Importância e complexidade do arrendamento urbano: a incerteza de uma casa portuguesa?*, p. 3.

A Lei n.º 43/2017 introduziu alterações em vários artigos do Código Civil com o objetivo de reforçar a posição jurídica do arrendatário. Destaca-se, por exemplo, a reposição do prazo de três meses como período de mora relevante para efeitos de resolução do contrato por falta de pagamento de rendas, bem como a ampliação do prazo supletivo dos contratos habitacionais de dois para cinco anos.⁵⁰

Na mesma linha, as alterações aos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006 passaram a conferir proteção acrescida aos arrendatários habitacionais idosos ou economicamente carentes, especialmente nos contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU.⁵¹

A Lei n.º 30/2018 veio reforçar este movimento ao estabelecer um regime extraordinário e transitório de proteção para pessoas idosas ou com deficiência que residam no locado há mais de quinze anos. Este regime determinou a suspensão, até 31 de Março de 2019, da possibilidade de denúncia dos contratos pelo senhorio, bem como das acções de despejo e dos procedimentos especiais de despejo.⁵²

A Lei n.º 12/2019 passou a tipificar e sancionar o assédio no arrendamento — praticado pelo senhorio, seus representantes ou terceiros — com o propósito de provocar a desocupação do imóvel. O ilícito passou a ser sancionado nas esferas civil, criminal e contraordenacional, sendo aplicável tanto aos arrendamentos habitacionais quanto aos não habitacionais.⁵³

Ainda em 2019, a Lei n.º 13/2019 introduziu um conjunto de medidas com o declarado propósito de “corrigir situações de desequilíbrio” e “reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano”, com especial enfoque na proteção de arrendatários em situação de vulnerabilidade.⁵⁴

Conforme observa MAGALHÃES⁵⁵ as alterações introduzidas por estas leis imprimem uma viragem paradigmática, trazendo “o recrudescer do vinculismo” ao retomar

⁵⁰ Ibidem.

⁵¹ Ibidem, p. 4.

⁵² Ibidem.

⁵³ Idem. *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 4.

⁵⁴ Leitão, *op. cit.*, p. 37-38,

⁵⁵ Magalhães, David. *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de Fevereiro): O Recrudescer do Vinculismo*, (Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2019), p. 563.

características do regime vinculístico que vinha sendo progressivamente abandonado desde 1990, promovendo um afastamento da autonomia privada e uma intensificação do dirigismo estatal.

Ainda, segundo LEITÃO⁵⁶, as alterações legislativas promovidas principalmente pela Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro, trouxeram alterações importantes no âmbito dos contratos de arrendamento vigentes e provocaram “um retrocesso de várias décadas no direito do arrendamento”.

Com o advento da pandemia da COVID-19, foram sucessivamente aprovadas normas excepcionais que intensificaram a proteção dos arrendatários, nomeadamente com a suspensão de efeitos das denúncias pelo senhorio, das acções de despejo e outras formas de extinção contratual, bem como a criação de um regime especial em casos de mora.⁵⁷

Em 2022, a Lei n.º 24-D/2022 veio limitar o pagamento antecipado de rendas a dois meses, reduzindo o prazo anterior de três meses, e restringiu os valores admissíveis para caução ao montante correspondente a duas rendas.

A mais recente reformulação legislativa teve lugar no contexto do denominado “Programa Mais Habitação”, implementado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que introduziu alterações significativas ao regime jurídico do arrendamento urbano. Entre as medidas mais relevantes, destacam-se: a imposição de limites à renda inicial nos novos contratos de arrendamento habitacional; a possibilidade de arrendamento forçado de imóveis devolutos há mais de dois anos, com aplicação de tetos máximos de renda (artigo 24.º); e, ainda, mudanças substanciais nas regras de transição dos contratos antigos para o NRAU (artigo 35.º), com especial incidência sobre situações de arrendatários em condição de vulnerabilidade.

Constata-se, assim, que o princípio da liberdade contratual no arrendamento urbano tem sido reiteradamente mitigado pelo legislador. A herança vinculística continua a exercer influência relevante, impondo restrições significativas ao exercício de faculdades

⁵⁶ Leitão, *op. cit.*, p. 38.

⁵⁷ *Ibidem*, p. 38-39.

contratuais das partes, nomeadamente quanto à denúncia ou à oposição à renovação do contrato.

Se por um lado, as reformas das últimas décadas procuraram conferir maior flexibilidade ao regime, promovendo a autonomia privada e a liberalização do mercado de arrendamento, por outro, as alterações legislativas mais recentes demonstram uma tendência de reaproximação ao regime vinculístico, com o reforço da tutela do arrendatário e a reintrodução de restrições significativas à liberdade de cessação contratual pelo senhorio.

Estas limitações têm sido reiteradamente justificadas pela necessidade de proteção do direito à habitação e pela prevalência da função social da propriedade, o que legitima a imposição de rendas controladas e a limitação das prerrogativas dos proprietários em nome da solidariedade social. Nesse sentido, o direito de propriedade privada sofre evidentes restrições, uma vez que o uso do bem locado é imperativamente atribuído a outrem, impedindo a sua plena fruição pelo proprietário.⁵⁸

⁵⁸ *Idem, O arrendamento na jurisprudência do TEDH*, p. 33.

CAPÍTULO II - Do regime jurídico da oposição à renovação nos contratos de arrendamento urbano por prazo certo

Conforme exposto no capítulo anterior, a entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), em 2006, representou uma reestruturação substancial da disciplina jurídica do arrendamento urbano, promovendo o regresso do seu regime jurídico ao Código Civil. As normas aplicáveis ao arrendamento de prédios urbanos encontram-se atualmente sistematizadas na Secção VII do Código Civil, sob a égide dos contratos de locação. O arrendamento para fins habitacionais está regulado na Subsecção VII (artigos 1092.º a 1107.º), enquanto as disposições específicas aplicáveis aos contratos para fins não habitacionais encontram-se previstas na Subsecção VIII (artigos 1108.º a 1113.º).

A Lei n.º 13/2019 introduziu alterações significativas a este regime, modificando diversos artigos do Código Civil, bem como outros preceitos do NRAU. Tais alterações não se limitaram à regulação dos contratos futuros, mas passaram também a incidir sobre os contratos em vigor e, em determinados casos, aplicam-se retroativamente, abrangendo situações jurídicas constituídas anteriormente à sua entrada em vigor. Um exemplo dessa aplicação retroativa verifica-se no n.º 2 do artigo 1069.º do Código Civil, conforme expressamente previsto no artigo 14.º da referida lei.⁵⁹

No que se refere à forma do contrato de arrendamento, o artigo 1069.º do Código Civil sofreu relevantes alterações ao longo dos últimos anos. Inicialmente, com a redação dada pelo NRAU, exigia-se apenas a forma escrita para contratos com duração superior a seis meses. A Lei n.º 31/2012, por sua vez, impôs a obrigatoriedade da forma escrita para todos os contratos de arrendamento, independentemente da sua duração, sob pena de nulidade, aplicando-se subsidiariamente o artigo 220.º do Código Civil.

A redação atual, introduzida pela Lei n.º 13/2019, veio mitigar esta exigência ao introduzir o n.º 2 ao artigo 1069.º, a qual veio conferir maior proteção ao arrendatário na ausência de contrato escrito. Nestes casos, desde que se demonstre que a falta de forma escrita não lhe é imputável, que ocupa o locado sem oposição do senhorio e que pagou as

⁵⁹ *Idem, Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 8.

rendas por um período mínimo de seis meses, é-lhe permitido provar a existência do contrato por qualquer meio legalmente admissível, inclusive por prova testemunhal.⁶⁰

Esta solução legislativa, a qual é aplicada retroativamente, como se mencionou, representa para alguns doutrinadores um flagrante atentado à segurança jurídica, que não está pautada em qualquer justificativa⁶¹ e demonstra que a forma do contrato de arrendamento tem atualmente natureza *ad probationem*, apenas.⁶²

Importa ainda salientar que tal faculdade de suprimento de forma não é extensível ao senhorio, ao qual se aplica a nulidade formal nos termos do artigo 220.º do Código Civil, ainda que não tenha sido o responsável pela omissão da forma legal.⁶³

No que respeita ao conteúdo do contrato de arrendamento, o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 160/2006 elenca os elementos essenciais à sua formalização, incluindo a identificação completa das partes, a caracterização do imóvel, a indicação do fim do contrato, a existência de licença de utilização, o valor da renda e a data da celebração. Contudo, a ausência de algum desses elementos não implica necessariamente a invalidade ou ineficácia do contrato, desde que os objetivos da forma se encontrem satisfeitos, conforme dispõe o artigo 4.º do referido diploma.

Como abordado no capítulo anterior, o Regime do Arrendamento Urbano (RAU) de 1990 instituiu os contratos de duração limitada, regulando as suas regras de renovação automática, denúncia e revogação. A esse respeito, a doutrina – com destaque para CORDEIRO⁶⁴ – adverte para a impropriedade técnica da designação “denúncia” quando aplicada a contratos de duração determinada, devendo-se, nestes casos, empregar a expressão correta “oposição à renovação”.

⁶⁰ Idem, *Algumas alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 565.

⁶¹ Ibidem.

⁶² Idem, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 8.

⁶³ Idem, *Algumas alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 565.

⁶⁴ Cordeiro, *op. cit.*, p. 294.

Com efeito, o contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada (artigo 1094.º, n.º 1).⁶⁵ A denúncia é cabível nos contratos por tempo indeterminado, ao passo que a oposição à renovação é o mecanismo aplicável aos contratos com prazo certo em que foi estipulada a possibilidade de renovação. Assim, a oposição à renovação do contrato obsta a sua renovação subsequente por iniciativa de uma das partes.⁶⁶

Este capítulo propõe-se, assim, a analisar o regime jurídico aplicável quanto à oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano com prazo certo, tanto para fins habitacionais como não habitacionais, considerando as prerrogativas legais atribuídas ao senhorio e ao arrendatário, à luz da evolução legislativa e da interpretação doutrinária pertinentes.

1. Do contrato de arrendamento urbano para habitação

Os dispositivos do Código Civil sofreram diversas modificações relevantes introduzidas ao longo da evolução legislativa do regime jurídico do arrendamento urbano, as quais acarretam repercussões práticas significativas.

Nos termos do artigo 1094.º, n.º 3, do Código Civil, na sua atual redação dada pela Lei n.º 43/2017, caso as partes não estipulem o prazo inicial do contrato de arrendamento habitacional, presume-se que este é celebrado pelo período de cinco anos. Trata-se, portanto, de um prazo supletivo aplicável quando as partes não convencionem expressamente a duração do contrato.

Importa salientar que esta norma conheceu redações diversas ao longo do tempo. Na versão originária do NRAU, aprovada pela Lei n.º 6/2006, a omissão quanto à duração implicava que o contrato fosse celebrado por tempo indeterminado. Com a reforma introduzida pela Lei n.º 31/2012, o prazo supletivo passou a ser de dois anos. A atual

⁶⁵ Diferentemente do que sucede com o regime do RAU, em que se previam quatro tipos de arrendamento urbano (para habitação, para comércio ou indústria, para o exercício de profissões liberais e para outros fins não habitacionais), o NRAU passou a prever a bipartição dos contratos de arrendamento urbanos em “*arrendamentos para fins habitacionais*” e “*arrendamentos para fins não habitacionais*”. Artigo 3º, nº 1, do Decreto-Lei 321B/1990.

⁶⁶ Ataíde, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas e Rodrigues, António Barrosos Ramalho, *Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano*, (Coimbra: Edições Almedina, 2019), p. 148.

solução legal, que fixa um prazo de cinco anos, representa uma inflexão na tendência liberalizadora da lei anterior, no intuito de reforçar a estabilidade contratual e a proteção do arrendatário.

O contrato de arrendamento urbano para habitação pode ainda assumir uma duração mista, nos termos do artigo 1094.º, n.º 2, do Código Civil, permitindo que as partes convençionem que, após a primeira renovação, o contrato passe a vigorar por tempo indeterminado. Assim o primeiro período funciona como uma fase inicial de carácter experimental, que permite às partes optar pela sedimentação do contrato.⁶⁷

Nos termos atualmente previstos, o contrato de arrendamento com prazo certo deve respeitar um prazo mínimo de um ano e um prazo máximo de trinta anos, tratando-se esses limites de natureza imperativa, não admitindo convenção em contrário. Assim, caso as partes estipulem uma duração inferior ao mínimo legal, o contrato considera-se automaticamente alargado para o período mínimo de um ano.⁶⁸ Ressalve-se, contudo, que o limite máximo se refere exclusivamente ao prazo inicial contratualmente fixado, não impedindo que, por efeito de sucessivas renovações, o contrato possa vigorar por período superior a trinta anos.⁶⁹

Historicamente, tanto o RAU (art. 98.º, n.º 2), quanto o NRAU na sua redação original, previam um prazo mínimo imperativo de cinco anos para os contratos de duração limitada, mantendo-se o limite máximo de trinta anos. Esta exigência foi eliminada pela reforma operada pela Lei n.º 31/2012 - em razão do superavit de habitações e da crise económica, que tinha provocado a queda das rendas.⁷⁰ Posteriormente, a Lei n.º 13/2019, atualmente vigente, reintroduziu um limite mínimo, embora mais reduzido, fixando-o em um ano.

Importa sublinhar que os limites mínimos e máximos acima referidos não se aplicam aos contratos de arrendamento para habitação não permanente ou para fins

⁶⁷ Cordeiro, *op. cit.*, p. 292.

⁶⁸ Idem, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 11

⁶⁹ Ferreira, Jéssica Rodrigues, *Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais*, (Revista Electrónica de Direito, 2020), p. 78.

⁷⁰ Cordeiro, *op. cit.*, p. 293.

especiais transitórios⁷¹, tais como os motivados por razões profissionais, educativas, formativas ou turísticas. Nestes casos, admite-se a celebração de contratos com duração inferior a um ano, desde que a natureza transitória da ocupação e os respetivos fundamentos constem expressamente do contrato.⁷² Tais contratos caducam no termo do prazo convencionado, conforme a previsão do artigo 1096, n.º 2, salvo estipulação expressa de renovação. Além disso, a eventual renovação não está sujeita a limite legal específico, devendo, todavia, ser compatível com o carácter precário da finalidade contratual.⁷³

No que respeita aos contratos de arrendamento para habitação não permanente ou para fins especiais e transitórios, o legislador passou a prever, no n.º 4 do artigo 1095.º do Código Civil, que, por cada ano civil, apenas pode ser celebrado um contrato com finalidade turística ao abrigo deste regime. Tal limitação, contudo, não parece encontrar justificação lógica evidente, sobretudo tendo em conta a prática reiterada e socialmente aceite de celebração de contratos temporários para fins turísticos em zonas balneares durante a época de verão. Assim, um regime que se pretendia flexível e adaptável às necessidades transitórias de ocupação habitacional passa a estar sujeito a uma restrição que, na prática, poderá comprometer a sua eficácia.

O contrato de arrendamento para habitação celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no termo do prazo estipulado, salvo convenção em contrário. (artigo 1096.º, n.º 1 do Código Civil). A possibilidade de afastar essa renovação automática foi introduzida pela Lei n.º 31/2012, uma vez que, tanto ao abrigo do RAU como do NRAU, a renovação automática era obrigatória, cabendo às partes apenas a possibilidade de se oporem formalmente à renovação para fazer cessar o contrato.⁷⁴

Com a entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, o n.º 1 do artigo 1096.º passou a estabelecer que a renovação automática ocorre no termo do contrato, por períodos

⁷¹ Acrescente-se que, com a entrada em vigor da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, foi introduzida uma limitação adicional no que respeita aos contratos para fins transitórios por motivos turísticos, estabelecendo-se, no artigo 286.º, que, por cada ano civil, apenas pode ser celebrado um contrato com essa finalidade, o que visa prevenir práticas abusivas e adotar mecanismos de proteção do arrendamento duradouro.

⁷² Idem, *Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais*, p. 79.

⁷³ Idem, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 10.

⁷⁴ Idem, *Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano*, p. 152.

sucessivos de igual duração ou, sendo esta inferior, por períodos de três anos, ripristinando a previsão legislativa anterior. Segundo ATAÍDE E RODRIGUES⁷⁵, o referido preceito passou a prever a necessidade de uma renovação automática do contrato por um período mínimo de três anos, ainda que a duração inicial do contrato tenha sido inferior.

Importa notar que, na redação anterior, introduzida pela Lei n.º 31/2012, o contrato renovava-se automaticamente no final do prazo inicialmente acordado por períodos sucessivos de igual duração, ou seja, um contrato com duração inicial de um ano poderia renovar-se por igual período. Acresce ainda que, sob esse regime, não se impunha qualquer duração mínima ao contrato de arrendamento urbano.⁷⁶

Já na vigência do RAU de 1990 (artigo 100.º, n.º 1), previa-se que, se outro não estivesse especialmente previsto, o contrato se renovava automaticamente por um prazo mínimo de três anos. O NRAU de 2006, na sua redação originária, manteve essa regra, fixando igualmente o prazo mínimo de renovação automática de três anos.

A atual redação do n.º 1 do artigo 1096.º suscita, porém, relevantes dúvidas interpretativas, nomeadamente quanto ao alcance da expressão “salvo estipulação em contrário”. Questiona-se se esta expressão permite, de forma absoluta, que as partes excluam totalmente a renovação do contrato, ou se admite derrogações ao regime da renovação por três anos, sem, contudo, impedir a possibilidade de estipulação de renovações por períodos inferiores.⁷⁷

A maioria da doutrina entende que é lícito às partes excluir a renovação do contrato de arrendamento. Nesse sentido, para GARCIA⁷⁸ “as partes poderão convencionar que o contrato não se renova no final do prazo inicial”.

No que respeita à natureza do prazo de renovação — se de carácter supletivo ou imperativo — verifica-se uma clara divergência na doutrina. Para VALENTE⁷⁹ as partes

⁷⁵ Ibidem.

⁷⁶ Ibidem.

⁷⁷ Idem, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 11.

⁷⁸ Ibidem.

⁷⁹ Valente, Edgar Alexandre Martins Valente, *Arrendamento Urbano, Comentário às Alterações Legislativas Introduzidas ao Regime Vigente* (Coimbra: Almedina, 2019), p. 31.

dispõem de liberdade para convencionar prazos de renovação diversos. No mesmo sentido, FURTADO⁸⁰, defende que “pode-se validamente estabelecer, ao celebrar-se um contrato, que este terá, necessariamente, uma duração de três anos, prorrogando-se, no seu termo, por sucessivas renovações de dois, ou de um ano, quatro ou cinco, como enfim se pretender”.

Em sentido diverso, GARCIA⁸¹ entende que, poder-se-ia concluir que “(..) se o período inicial pode ser de 1 ou 2 anos, as partes também teriam liberdade para convencionar igual prazo de renovação”, mas, pela interpretação sistemática do regime, especialmente à luz do disposto no artigo 1097.º, n.º 3, aponta no sentido de “(..) que o legislador estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação de 3 anos”. No mesmo sentido, para MAGALHÃES⁸², os prazos de renovação poderiam ser inclusive suprimidos do contrato, já que a norma é imperativa.

Assim, embora parte da doutrina sustente que, nos contratos de arrendamento habitacional com prazo certo, a renovação prevista contratualmente deva obedecer ao prazo mínimo de três anos, conforme resulta da atual redação do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, a expressão inicial “salvo estipulação em contrário” continua a suscitar dúvidas quanto ao seu alcance e à eventual imperatividade desse limite. Na presente perspetiva, entende-se que as partes devem poder convencionar livremente os prazos de renovação, em conformidade com os princípios da autonomia privada e da liberdade contratual consagrados no artigo 405.º do Código Civil.

Cumprе ainda observar que existe uma certa dissonância entre o regime substantivo atual e o regime transitório previsto no artigo 26.º, n.º 3, do NRAU. De forma curiosa, este último - de aplicação aos contratos celebrados na vigência do RAU e do Decreto-Lei 257/95 - admite a renovação por dois anos (ou três, no arrendamento não habitacional), prazo esse inferior ao atualmente imposto para os contratos habitacionais celebrados após a entrada em vigor da Lei n.º 13/2019. Tal incoerência normativa revela um desalinhamento entre o regime permanente e o transitório, sendo que este último, a despeito do seu carácter

⁸⁰ Furtado, Jorge Pinto, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, (Coimbra: Almedina, 2020), p. 579.

⁸¹ Idem, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 11.

⁸² Idem, *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 568.

mais restritivo, acaba por prever soluções mais flexíveis no tocante às renovações automáticas.⁸³

Como já se referiu, a renovação automática do contrato de arrendamento urbano celebrado por prazo certo constitui regra supletiva. Assim, apenas na ausência de cláusula contratual que exclua expressamente essa renovação, poderão as partes opor-se à sua prorrogação, devendo, para tanto, observar as disposições previstas nos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil.⁸⁴

Em particular, o artigo 1097.º, n.º 1⁸⁵, na redação introduzida pela Lei n.º 31/2012, estabelece os prazos mínimos de antecedência que o senhorio deve respeitar para comunicar a sua intenção de impedir a renovação automática do contrato. Esses prazos variam de acordo com a duração inicial do contrato ou do período de renovação, sendo justificados pela ideia de que, quanto maior for a duração do contrato, maiores serão as expectativas legítimas do arrendatário quanto à sua continuidade⁸⁶.

Segundo o RAU de 1990, a oposição à renovação do contrato por iniciativa do senhorio deveria ser efetuada mediante notificação judicial avulsa ao arrendatário, com a antecedência mínima de um ano relativamente ao termo do contrato de arrendamento ou da sua renovação (artigo 100.º, n.º 2). Com a entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), em 2006, verificou-se uma simplificação do

⁸³ Ataíde e Rodrigues, *op. cit.*, p. 152.

⁸⁴ Idem, *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 568.

⁸⁵ Artigo 1097.º Oposição à renovação deduzida pelo senhorio: 1 - O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:

- a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- b) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
- c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

⁸⁶ Segundo, Cordeiro, *op. cit.*, p. 296, dentro da lógica vinculística que caracterizava o regime anterior, admitia-se apenas de forma muito restrita a possibilidade de o senhorio se opor à renovação do contrato de arrendamento. Tal oposição era permitida, essencialmente, apenas quando este necessitasse do imóvel para habitação própria ou para a realização de obras de ampliação, e ainda assim sujeita a diversas limitações legais. Ademais, o procedimento exigia a judicialização da oposição, por via da denúncia do contrato, que devia ser efetuada com uma antecedência mínima de seis meses relativamente ao termo contratual. Importa sublinhar que essa denúncia não autorizava, por si só, o despejo imediato do arrendatário, o qual apenas poderia ocorrer após o decurso de três meses sobre uma decisão judicial definitiva. Na prática, a oposição à renovação do contrato configurava uma operação juridicamente complexa, economicamente onerosa, morosa e com elevado grau de incerteza quanto ao seu desfecho.

procedimento, deixando de ser exigida a forma judicial. O artigo 1097.º, na sua redação inicial, passou a prever que o senhorio poderia impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação escrita ao arrendatário, desde que realizada com uma antecedência não inferior a um ano relativamente ao termo do contrato.

De acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU, artigo 9º), o senhorio ou o arrendatário que pretendam opor-se à renovação automática do contrato de arrendamento para habitação com prazo certo devem comunicar essa intenção por escrito, assinada, através de carta registada com aviso de receção, ou, alternativamente, entregue em mão, em conformidade com os prazos aplicáveis a cada um, de modo a assegurar o cumprimento dos prazos fixados no Código Civil. Frisa-se que tal comunicação apenas produz efeitos no momento em que é recebida pelo destinatário.

Merece especial atenção a norma constante do n.º 3 do artigo 1097.º do Código Civil, introduzida pela Lei n.º 13/2019, a qual passou a prever que a oposição à primeira renovação do contrato de arrendamento por parte do senhorio apenas produz efeitos quando tenham decorrido três anos desde a celebração do contrato, mantendo-se este em vigor até essa data.

Tal previsão suscita impactos relevantes, sobretudo nos contratos com duração inicial inferior a três anos. Com efeito, num contrato celebrado com prazo certo inicial de apenas um ano e sujeito a renovação automática, o contrato poderá, na prática, vigorar por quatro anos: um ano inicial, seguido de uma renovação automática de três anos, durante a qual o senhorio se encontra impedido de se opor à renovação, em virtude da norma imposta pelo n.º 3 do artigo 1097.º.⁸⁷

Segundo ATAÍDE E RODRIGUES⁸⁸, os contratos de arrendamento habitacionais celebrados por um ano e sujeitos a renovação automática estariam, por força da lei, obrigados a manter-se em vigor por mais três anos, o que resulta, na prática, numa vigência mínima de quatro anos. Segundo os autores, trata-se de um efeito indireto decorrente da conjugação entre os artigos 1096.º, n.º 1, que impõe o prazo mínimo de renovação de três anos, e 1097.º, n.º 3, que restringe a eficácia da oposição à renovação durante esse período.

⁸⁷ Ataíde e Rodrigues, *op. cit.*, p. 152-153.

⁸⁸ *Ibidem*, p. 153.

Este entendimento é igualmente sustentado por GARCIA⁸⁹, a qual observa que, na ausência de cláusula contratual que exclua a renovação automática, e considerando a redação atual do artigo 1096.º, n.º 1, a oposição do senhorio apenas poderá produzir efeitos ao final de quatro anos, conjugando o prazo inicial de um ano, com a renovação automática mínima de três anos.

ATAÍDE E RODRIGUES⁹⁰ propõem, como forma de evitar este efeito, duas possíveis soluções: a exclusão expressa da renovação automática no próprio contrato, ou a celebração de um contrato com prazo inicial de três anos, renovável. Nesta última hipótese, o senhorio poderá opor-se à renovação no termo dos três anos iniciais.

Por outro lado, MAGALHÃES⁹¹ entende que a oposição à primeira renovação apenas produz efeitos quando decorrerem três anos contados desde a celebração do contrato, independentemente do número de renovações ocorridas. Assim, num contrato com prazo inicial de um ano celebrado em março de 2019, a oposição do senhorio só produziria efeitos em março de 2022, ou seja, após o decurso de três anos de vigência inicial do contrato.

No mesmo sentido, PASSOS⁹² sustenta que a oposição à renovação pelo senhorio apenas se torna eficaz três anos após a celebração do contrato, mesmo que este se tenha renovado automaticamente. Assim, no caso de um contrato com duração inicial de um ano, o senhorio estaria obrigado a mantê-lo por, pelo menos, mais dois anos, tendo em conta a regra de renovação automática mínima prevista no artigo 1096.º, n.º 1, segundo a autora.

Verifica-se, portanto, a falta de regulação quanto ao termo inicial que deve ser observado pelo senhorio para o exercício válido da oposição à renovação do contrato de arrendamento. A articulação entre o disposto nos artigos 1096.º, n.º 1, e 1097.º, n.º 3, ambos do Código Civil, sugere que, não obstante a liberdade conferida às partes para fixarem um prazo mínimo contratual de um ano, o legislador pretendeu impor ao senhorio um período mínimo de três anos de duração contratual antes de este poder manifestar tal

⁸⁹ Idem, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 12.

⁹⁰ Ataíde e Rodrigues, *op. cit.*, p. 153.

⁹¹ Idem, *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 568-569.

⁹² Passos, Márcia, *A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo*, (Boletim da Ordem dos Advogados, 2019), p. 21.

oposição, o que resulta no desequilíbrio da sua posição jurídica contratual. Todavia, o regime legal não é claro quanto ao ponto de saber se esse limite de três anos corresponde a um prazo mínimo para cada renovação ou se basta que a vigência total do contrato atinja esse período para que a oposição do senhorio seja eficaz.

Ressalta-se que, na hipótese de o senhorio necessitar do imóvel para sua própria habitação ou para habitação de descendentes em primeiro grau, este poderá opor-se à renovação do contrato antes de decorrido o prazo imperativo de três anos, desde que estejam integralmente preenchidos os requisitos legais previstos nos artigos 1102.º e 1103.º do Código Civil (dentre os quais, a exigência do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e da verificação de demais requisitos). Tal exceção encontra fundamento na norma do n.º 4 do artigo 1097.º, introduzida pela Lei n.º 13/2019.

O artigo 1098.º do Código Civil regula a oposição à renovação ou denúncia do contrato por iniciativa do arrendatário, estabelecendo prazos mínimos de antecedência para a comunicação dessa intenção, os quais variam igualmente em função da duração do contrato ou da sua renovação.

Nos termos do n.º 3 do referido artigo, decorrido um terço da duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência mínima de 120 dias, caso o contrato tenha duração igual ou superior a um ano, ou de 60 dias, se for inferior a um ano.⁹³

Adicionalmente, o n.º 4 do mesmo artigo prevê que, caso o senhorio tenha previamente comunicado a sua intenção de não renovar o contrato, o arrendatário poderá denunciá-lo a qualquer momento, mediante comunicação com uma antecedência mínima de 30 dias em relação à data pretendida para a cessação.

Importa referir que, no caso do arrendatário, o incumprimento dos prazos legais de pré-aviso não impede a cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período em falta, como forma de compensação pela ausência de aviso prévio adequado.⁹⁴

⁹³ Ataíde e Rodrigues, *op. cit.*, p. 153.

⁹⁴ Idem, *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 569-570.

Todavia, com a redação dada pela Lei n.º 13/2019 ao n.º 6 do artigo 1098.º, introduziu-se uma exceção a essa regra. Nesses termos, nos casos em que a oposição à renovação ou a denúncia do contrato pelo arrendatário resulte de situações de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho, falecimento do arrendatário ou de pessoa que com ele viva em economia comum há mais de um ano, fica este dispensado do cumprimento dos prazos legais de pré-aviso, bem como do pagamento das rendas correspondentes ao período em falta. Nestes casos, a cessação do contrato poderá operar com efeitos imediatos, sem que disso resulte qualquer obrigação compensatória a favor do senhorio⁹⁵.

Trata-se, pois, de um verdadeiro direito de resolução do contrato por justa causa objetiva, cuja invocação não constitui inadimplemento contratual, mas sim o exercício legítimo de uma prerrogativa conferida pela lei.⁹⁶

2. Do contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais

Os contratos de arrendamento urbano celebrados para fins não habitacionais abrangem as situações em que o prédio arrendado se destina ao exercício de atividades comerciais, industriais ou profissionais, desempenhadas por profissionais liberais. Nos termos do artigo 1109.º do Código Civil, a locação de estabelecimento constitui uma forma de transferência temporária e onerosa do gozo de um imóvel, ou de parte dele, no qual esteja instalado determinado estabelecimento.

⁹⁵ Neste sentido, Magalhães, in: *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 570-571, exemplifica a aplicação do regime protetivo previsto no artigo 1098.º: Suponha-se a celebração de um contrato de arrendamento urbano entre A (senhorio) e B (arrendatário), pelo prazo supletivo de cinco anos, nos termos do artigo 1096.º do Código Civil. Decorridos dois anos, B encontra-se em situação de desemprego involuntário e, em virtude da consequente perda de rendimentos, pretende pôr termo ao contrato, por não mais conseguir suportar o pagamento da renda mensal. Nos termos gerais do artigo 1098.º, n.º 3, B estaria obrigado a comunicar a sua intenção de denúncia com uma antecedência mínima de 120 dias, sob pena de se responsabilizar pelas rendas relativas ao período em falta. Todavia, conforme exceção prevista no n.º 6 do mesmo artigo, por se tratar de um caso de desemprego involuntário, B encontra-se dispensado de cumprir tal pré-aviso, bem como de qualquer compensação ao senhorio. Assim, conclui o autor que “B pode pura e simplesmente denunciar o contrato com efeitos imediatos e abandonar o imóvel, sem quaisquer consequências.”

⁹⁶ *Ibidem*, p. 659.

As alterações legislativas introduzidas pela Lei n.º 13/2019 ao regime jurídico do arrendamento urbano para fins não habitacionais, com especial incidência sobre os artigos 1110.º e 1110.º-A do Código Civil, representam uma alteração de paradigma legislativo.⁹⁷ O regime anteriormente vigente era fortemente marcado por uma ampla liberdade contratual, com reduzidas normas imperativas, permitindo às partes estipular livremente as condições do vínculo contratual. A referida reforma veio, porém, introduzir limitações significativas à autonomia privada, passando a estabelecer “pesados desvios à liberdade das partes”.⁹⁸

Inicialmente, é juridicamente admissível a celebração de contratos de arrendamento para fins não habitacionais tanto com prazo certo como com duração indeterminada.⁹⁹ Não obstante a lei dispor, no artigo 1110.º, n.º 1, que as regras aplicáveis à duração, denúncia e oposição à renovação do contrato são livremente estabelecidas pelas partes, essa liberdade parecer ser relativizada pelas disposições subsequentes que estabelecem limites de forma, nem sempre claras.

A doutrina tem vindo a divergir quanto à existência, ou não, de um prazo mínimo de duração para os contratos de arrendamento urbano não habitacional, nomeadamente em virtude da remissão feita no artigo 1110.º, n.º 1, para o regime aplicável ao arrendamento para habitação. Para ATAÍDE E RODRIGUES¹⁰⁰, essa remissão implica que, na ausência de estipulação em contrário, os contratos de arrendamento para fins não habitacionais fiquem sujeitos aos limites mínimo e máximo aplicáveis ao arrendamento habitacional — respetivamente, um e trinta anos.

Por sua vez, FERREIRA¹⁰¹ sustenta que o prazo mínimo de um ano, previsto imperativamente para o arrendamento habitacional, não pode ser automaticamente transposto para o arrendamento não habitacional. Segundo a autora, se essa fosse a intenção do legislador, não bastaria a simples remissão supletiva, sendo necessária a previsão expressa da imperatividade daquele limite no próprio artigo 1110.º, n.º 1.

⁹⁷ *Idem*, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 14.

⁹⁸ *Ibidem*, p. 573.

⁹⁹ Ataíde e Rodrigues, *op. cit.*, p. 154.

¹⁰⁰ *Ibidem*.

¹⁰¹ Ferreira, *op. cit.*, p. 80.

Nos termos do artigo 1110.º, n.º 2 do Código Civil, na falta de estipulação quanto ao prazo, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período supletivo de cinco anos — redução introduzida pela Lei n.º 31/2012, que alterou o prazo anteriormente fixado em dez anos.

Relativamente à denúncia do contrato pelo arrendatário, a redação introduzida pela Lei n.º 13/2019 veio estabelecer que, salvo convenção em contrário, o arrendatário não poderá denunciar o contrato com uma antecedência inferior a um ano. A conjugação desta disposição com a remissão constante do artigo 1110.º, n.º 1, do Código Civil para o regime aplicável aos contratos de arrendamento para fins habitacionais suscita dúvidas interpretativas, designadamente quanto ao prazo de denúncia e à eventual exigência de que o arrendatário observe, cumulativamente, um período mínimo correspondente a um terço da duração inicial do contrato antes de exercer validamente o direito de denúncia..¹⁰²

Portanto não é claro se, na omissão de cláusula contratual sobre o prazo de denúncia pelo arrendatário, aplicam-se os prazos previstos no artigo 1098.º do Código Civil, em razão da remissão feita pelo artigo 1110, n.º 1, ou tão somente o prazo de um ano previsto expressamente no n.º 2, do artigo 1110.º.¹⁰³

Com efeito, o n.º 1 do artigo 1110.º do Código Civil dispõe que, nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, as regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação podem ser livremente estipuladas pelas partes. Na ausência de convenção, aplicam-se supletivamente as disposições previstas para o arrendamento habitacional. Nessa medida, no que se refere à denúncia por parte do arrendatário, dispõe o artigo 1098.º do Código Civil, nos termos dos seus n.ºs 1 e 3, como prazo mais dilatado o de 120 dias. Por outro lado, o n.º 2 do artigo 1110.º estabelece que o arrendatário não poderá denunciar o contrato com antecedência inferior a um ano, aparentemente, quando, por ausência de estipulação contratual, o contrato considerar-se celebrado com prazo certo de cinco anos.

¹⁰² Ibidem, p. 81.

¹⁰³ Ibidem.

Nesse sentido, GARCIA¹⁰⁴ entende que a aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 1110.º pressupõe a inexistência de convenção entre as partes quanto à modalidade temporal do contrato — ou seja, nos casos em que as partes não determinaram se o arrendamento terá duração indeterminada ou prazo certo. LEITÃO¹⁰⁵ adota uma posição mais restritiva, no sentido de que o n.º 2 do artigo 1110.º aplica-se aos casos em que não tenha sido estipulado qualquer prazo para a duração do contrato de arrendamento para fins não habitacionais.

Cumprir ainda destacar a observação pertinente de GARCIA¹⁰⁶, no sentido de que a exigência do prazo de pré-aviso de um ano por parte do arrendatário, mostra-se desajustada face à natureza destes contratos, os quais visam o exercício de atividades económicas, frequentemente sujeitas a riscos e imprevisibilidades que dificultam ao arrendatário a possibilidade de cumprir um prazo de pré-aviso tão extenso.

No que se refere ao n.º 3 do artigo 1110.º do Código Civil, nos contratos de arrendamento celebrados por prazo certo, estabelece-se que, salvo estipulação em contrário, o contrato se renova automaticamente no seu termo, por períodos sucessivos de igual duração ou, se esta for inferior, por períodos de cinco anos, com exceção dos contratos celebrados para habitação não permanente ou para fins transitórios especiais.

Mais uma vez, a expressão “salvo estipulação em contrário” gera incerteza quanto à sua extensão: esta se refere unicamente à possibilidade de afastar a renovação automática do contrato ou permite também a estipulação de um prazo de renovação diverso dos cinco anos previstos legalmente.¹⁰⁷

Para GARCIA¹⁰⁸ “caso as partes não convencionem a exclusão da renovação do contrato, este renova-se automaticamente por períodos mínimos de cinco anos”. A autora interpreta a norma no sentido de que, na ausência de estipulação em contrário, a renovação automática do contrato deverá obedecer ao limite mínimo legalmente fixado. Por sua vez,

¹⁰⁴ Garcia, Maria Olinda, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual*, (Coimbra: Coimbra Editora, 2012), p. 85.

¹⁰⁵ Leitão, *op. cit.*, p. 182.

¹⁰⁶ Idem, *Arrendamento Urbano anotado, Regime Substantivo e Processual*, p. 85.

¹⁰⁷ Ferreira, *op. cit.*, p. 82.

¹⁰⁸ Idem, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 14-15.

FERREIRA¹⁰⁹ sustenta que a intenção do legislador não foi apenas conferir às partes a possibilidade de afastar a renovação automática do contrato, mas também a faculdade de estipular prazos de renovação diferentes e inferiores ao período mínimo de cinco anos. Segundo esta interpretação, se as partes é permitido convencionar a exclusão total da renovação, então, com maior razão, deverá ser permitido ajustar a duração dessa renovação a um prazo menor, se mais conveniente.

De facto, a redação disposta nos n.ºs 2 e 3 do artigo 1110.º — ao referir “na falta de estipulação” e “salvo estipulação em contrário” — transmitem uma presunção de prevalência da autonomia negocial, o que é reforçado pela formulação do n.º 1, segundo a qual “as regras (...) são livremente estabelecidas pelas partes”. Todavia, a ausência de uma delimitação mais precisa por parte do legislador gera incertezas interpretativas relevantes, cuja resolução acaba frequentemente por ser transferida para o Poder Judiciário.

Apesar das diversas incertezas que persistem quanto ao prazo mínimo admissível para os contratos de arrendamento para fins não habitacionais, bem como relativamente ao regime aplicável à renovação desses contratos e ao prazo de denúncia por parte do arrendatário, é sobre o n.º 4 do artigo 1110.º do Código Civil que recai uma das questões mais recorrentes na jurisprudência.

Com a nova redação introduzida pela Lei n.º 13/2019, ficou estabelecido que, nos cinco primeiros anos após o início do contrato, o senhorio não pode opor-se à sua renovação, independentemente do prazo inicialmente estipulado. Consequentemente, ainda que as partes estipulem um prazo inferior, tal estipulação não vincula o senhorio quanto à possibilidade de pôr termo ao contrato antes de decorrido tal período, tornando-se, por força da norma imperativa, ineficaz nesse domínio.¹¹⁰

Segundo VALENTE¹¹¹, “esta norma é imperativa, não sendo válida a cláusula que a derogue.” Para o autor, a comunicação da oposição à renovação do contrato dirigida ao arrendatário antes do decurso mínimo de cinco anos de duração do contrato, não produzirá qualquer efeito.

¹⁰⁹ Ferreira, *op. cit.*, p. 82-83.

¹¹⁰ Idem, *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 573.

¹¹¹ Valente, *op. cit.*, p. 54.

Apesar disso, permanece a controvérsia quanto ao limite temporal estabelecido, pois discute-se se o direito de oposição apenas surge para o senhorio após o decurso de cinco anos ou se esse direito pode ser exercido a todo o tempo, sendo diferida apenas a produção dos seus efeitos para o termo do quinto ano de duração do contrato.¹¹²

Para MAGALHÃES¹¹³ a extinção do contrato por iniciativa do senhorio apenas se concretiza mediante a oposição à segunda renovação, o que asseguraria, na prática, uma duração contratual mínima de dez anos. Segundo essa interpretação, ainda que o senhorio manifeste a intenção de não renovar o contrato dentro dos primeiros cinco anos, tal manifestação apenas produzirá efeitos após o termo da primeira renovação, respeitando assim o período mínimo legal de cinco anos. Essa leitura, segundo o autor, estaria em consonância com o princípio do *favor negotii*, ou da conservação dos negócios jurídicos, consagrado em diversas normas do Código das Sociedades Comerciais (arts. 239.º, 288.º, 292.º e 293.º).

Já FERREIRA¹¹⁴ sustenta que a solução mais coerente com a *ratio legis* consiste em deferir a produção de efeitos da primeira oposição à renovação contratual apenas após o decurso de cinco anos, de forma a assegurar que, nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, a duração mínima efetiva seja de cinco anos.

Para VALENTE¹¹⁵, na hipótese de as partes celebrarem um contrato de arrendamento não habitacional com a duração inicial de um ano, o senhorio apenas poderá opor-se à respetiva renovação após o decurso da primeira renovação automática, a qual terá, nos termos legais, a duração mínima de cinco anos. Assim, a oposição do senhorio à renovação do contrato apenas poderá produzir efeitos após seis anos de vigência contratual.

As alterações legislativas examinadas, assim como as divergências doutrinárias identificadas na interpretação dos preceitos legais aplicáveis, não constituem meras questões teóricas ou preciosismos jurídicos. Pelo contrário, refletem-se em consequências

¹¹² Ferreira, *op. cit.*, p. 84.

¹¹³ Idem, *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 575-576.

¹¹⁴ Ferreira, *op. cit.*, p. 85.

¹¹⁵ Valente, *op. cit.*, p. 54.

práticas significativas na aplicação concreta do regime jurídico do arrendamento urbano. Tais implicações serão objeto de análise no capítulo seguinte, à luz da jurisprudência dos tribunais superiores.

3. Do regime jurídico transitório aplicável aos contratos anteriores à vigência do NRAU

A compreensão do regime transitório previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, é útil para a correta interpretação das decisões jurisprudenciais que serão objeto de análise no capítulo seguinte. Com efeito, um número expressivo de litígios submetidos aos tribunais portugueses diz respeito a contratos de arrendamento celebrados sob a égide do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), em vigor desde 15 de outubro de 1990, bem como a contratos para fins não habitacionais regulados pelo Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, ou mesmo anteriores a esses diplomas.

O NRAU prevê, nos artigos 30.º e 31.º (para arrendamentos habitacionais) e 50.º e 51.º (para arrendamentos não habitacionais), normas de transição específicas que estabelecem os mecanismos de adaptação dos contratos antigos ao novo regime jurídico. Independentemente da data da celebração do contrato — anteriores ou posteriores ao RAU ou ao Decreto-Lei n.º 257/95 — a sua transição para o NRAU depende, em regra, da iniciativa do senhorio.

Nos termos legais, cabe ao senhorio comunicar por escrito ao arrendatário, por carta com aviso de receção, a sua intenção de promover a transição do contrato para o NRAU, devendo indicar, sob pena de ineficácia da comunicação: o valor da nova renda proposta, o tipo e a duração do contrato pretendido, o valor do locado e juntar cópia da caderneta predial urbana. A comunicação deve ainda advertir o arrendatário sobre o prazo de 30 dias para resposta, as possibilidades de resposta admissíveis e as consequências legais da falta de pronúncia (artigos 30.º e 50.º do NRAU).

O arrendatário disporá, assim, do prazo de 30 dias contados da receção da comunicação para responder. Poderá, nesse âmbito, aceitar integralmente as condições

propostas, opor-se ao valor da nova renda sugerida, propondo um valor alternativo, pronunciar-se quanto ao tipo ou à duração do contrato, denunciar o contrato ou, ainda, invocar circunstâncias especiais de proteção.

Tais circunstâncias especiais de proteção, no caso dos arrendamentos habitacionais, incluem a existência de um rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade comprovada igual ou superior a 60 %. No arrendamento não habitacional, podem ser invocadas situações como: a existência no locado de um estabelecimento comercial aberto ao público que seja microentidade, sede de associação privada sem fins lucrativos de interesse público, casa fruída por república de estudantes, ou estabelecimento reconhecido como de interesse histórico, cultural ou social local, conforme o regime jurídico aplicável. Em todos os casos, deverão ser apresentados os documentos comprovativos das alegações (arts. 31.º e 51.º do NRAU).

4. A transição dos contratos celebrados na vigência do RAU e do Decreto-Lei n.º 257/95

Nos termos do artigo 26.º, n.º 1, do NRAU, os contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 15 de outubro de 1990, sob a vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), e os contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados a partir de 30 de setembro de 1995, data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, passaram a estar, por regra, automaticamente submetidos ao regime jurídico do NRAU.

Contudo, essa submissão imediata ao NRAU não implica a exclusão das normas transitórias especialmente previstas para esses contratos. Conforme assinala ATAÍDE E RODRIGUES¹¹⁶ subsistem regras especiais de direito transitório material que continuam a reger aspetos como a denúncia e a oposição à renovação do contrato, mesmo após a entrada em vigor do novo regime.

¹¹⁶ Ataíde e Rodrigues, *op. cit.*, p. 156.

De acordo com o artigo 26.º, n.º 3, do NRAU, os contratos de duração limitada celebrados na vigência do RAU ou do Decreto-Lei n.º 257/95 renovam-se automaticamente por períodos sucessivos de dois anos, no caso de arrendamento habitacional, e de três anos, no caso de arrendamento não habitacional, salvo se tiver sido convencionado prazo superior. A denúncia desses contratos segue, em princípio, as regras gerais do Código Civil, salvo se ocorrerem circunstâncias especiais, previstas em regimes legislativos posteriores, nomeadamente as Leis n.º 30/2018 e n.º 13/2019.

A Lei n.º 30/2018, de 16 de julho — em vigor até 31 de março de 2019 — instituiu um regime extraordinário e transitório de proteção a arrendatários em situação de especial vulnerabilidade, nomeadamente pessoas com idade igual ou superior a 65 anos ou com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, desde que residissem no locado há mais de 15 anos. Durante a vigência deste regime, o senhorio apenas podia opor-se à renovação do contrato com fundamento na necessidade de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau (alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil), ficando suspensas as demais causas de oposição previstas nas alíneas b) e c) do mesmo artigo. Esta proteção aplicava-se indistintamente a todos os contratos de arrendamento em vigor, independentemente de serem contratos de duração limitada ou indeterminada¹¹⁷

Com a revogação da Lei n.º 30/2018, foi introduzido um novo regime transitório pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aplicável, com maior restrição, apenas aos contratos de duração limitada celebrados na vigência do RAU. Este novo regime prevê que, sempre que o arrendatário, à data da entrada em vigor da lei (13 de fevereiro de 2019), reúna cumulativamente as seguintes condições: residência no imóvel há mais de 20 anos, idade igual ou superior a 65 anos, ou grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, o senhorio apenas poderá opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com fundamento na necessidade de realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil (artigo 14.º, n.º 3, da Lei n.º 13/2019).

Assim, verifica-se que o regime transitório de 2018 apenas permitia a oposição à renovação com base na necessidade de habitação própria, enquanto o regime de 2019 só

¹¹⁷ Idem, *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 601.

admite tal oposição para a realização de obras profundas. Em ambos os casos, a liberdade contratual do senhorio é significativamente restringida, gerando limitações à denúncia e à oposição à renovação dos contratos.¹¹⁸

Importa ainda referir que, enquanto o regime de 2018 aplicava-se indistintamente a todos os contratos em vigor — independentemente da sua data de celebração ou da sua duração — o regime de 2019 limita-se aos contratos celebrados durante a vigência do RAU e que tenham duração limitada.¹¹⁹

A restrição legislativa mais recente revela uma clara desconsideração pela legítima expectativa do senhorio, que, ao celebrar um contrato com duração limitada — o qual, em princípio, permitiria a oposição à renovação ou a denúncia sem necessidade de justificação —, vê-se confrontado com um regime jurídico que, na prática, transforma esse contrato em um tipo vinculístico, mediante a imposição de justificações substanciais para a cessação.¹²⁰

5. A transição dos contratos celebrados anteriormente à vigência do RAU e do Decreto-Lei n.º 257/95

No que respeita aos contratos de arrendamento urbano habitacional celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), em 15 de outubro de 1990, bem como aos contratos não habitacionais anteriores ao Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, aplica-se, em matéria de transição para o NRAU, o disposto no artigo 28.º deste diploma.

Nos termos desse preceito, a estes contratos não é aplicável a alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil, que prevê a possibilidade de cessação *ad nutum* do contrato, mediante aviso prévio de cinco anos. Tal significa que, nestes casos, a faculdade de denúncia por iniciativa do senhorio encontra-se limitada às hipóteses previstas nas alíneas a) e b) do mesmo artigo, isto é, por necessidade de habitação própria ou dos descendentes em 1.º grau, ou para a realização de obras de remodelação ou restauro profundos.¹²¹

¹¹⁸ Ataíde e Rodrigues, *op. cit.*, p. 157,

¹¹⁹ *Idem*, *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 601-602.

¹²⁰ Ataíde e Rodrigues, *op. cit.*, p. 156.

¹²¹ *Ibidem*, p. 161.

A possibilidade de transição dos contratos de arrendamento habitacional celebrados antes da entrada em vigor do RAU e do Decreto-Lei n.º 257/95 para o NRAU foi estabelecida pela Lei n.º 31/2012. Nos termos dessa norma, os contratos seriam automaticamente submetidos ao NRAU após o decurso de cinco anos. Caso o arrendatário manifestasse oposição à transição, o contrato apenas passaria a reger-se pelo novo regime dois anos depois, totalizando um período transitório de sete anos.

Nos casos em que o arrendatário se encontrasse em situação de especial vulnerabilidade, com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %, a transição dos contratos de arrendamento — quer habitacionais, celebrados antes da entrada em vigor do RAU, quer não habitacionais, anteriores ao Decreto-Lei n.º 257/95 — para o regime jurídico do NRAU ficava, em regra, condicionada à obtenção de acordo entre as partes. Na ausência de consenso, o contrato permanecia sujeito ao regime anterior, conforme estabelecido na redação do artigo 36.º, n.º 1 pela Lei n.º 31/2012.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, tal proteção passou a abranger também o cônjuge, unido de facto ou parente em linha reta do arrendatário (pais ou filhos), desde que algum destes residisse no locado há pelo menos cinco anos e reunisse os requisitos de idade ou deficiência referidos. Nestes casos, o contrato só poderia transitar para o NRAU mediante acordo expresso entre as partes.

Ainda, se o arrendatário comprovasse que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar era inferior a cinco vezes a retribuição mínima nacional anual (5 RMNA), a transição para o NRAU só se concretizaria mediante acordo expresso entre as partes ou, na ausência de consenso, após o decurso de dez anos — prazo estabelecido pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março — contado desde a receção, pelo senhorio, da resposta formal do arrendatário (art. 35.º, n.º 1).

Atualmente, com a redação introduzida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, o legislador veio consagrar que nas situações em que o arrendatário, ou os seus familiares abrangidos, se encontrem nas condições previstas no artigo 36.º, n.º 1, alíneas a) e b), ou em que se verifique a situação económica descrita no artigo 35.º, n.º 1, a transição para o NRAU não é mais permitida. A nova alteração legislativa acabou por interromper de forma

abrupta a possibilidade de transição dos contratos mais antigos, naquelas condições de vulnerabilidade previstas, para o NRAU, mantendo definitivamente esses contratos sob o regime anterior.¹²²

Fora destas situações especiais, os contratos celebrados anteriormente ao RAU ou ao Decreto-Lei n.º 257/95, podem transitar para o NRAU, desde que não sejam invocados os fundamentos protetivos suprarreferidos.¹²³ No entanto, mesmo nesses casos, a liberdade do senhorio de se opor à renovação ou denunciar o contrato encontra-se novamente limitada quando, à data da transição, o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos, apresentar grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, e comprove residência no local arrendado há mais de 15 anos. Nestas circunstâncias, o senhorio apenas poderá opor-se à renovação com fundamento na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, ou seja, para realização de obras de remodelação ou restauro profundos, aplicando-se com as devidas adaptações os requisitos estabelecidos no artigo 1102.º do mesmo código (art. 36.º, n.º 10, NRAU).¹²⁴

Cumprido, no entanto, assinalar que a exigência de comprovação de residência no locado há mais de quinze anos prevista revela-se redundante. Com efeito, tratando-se de contratos celebrados necessariamente antes da entrada em vigor do RAU, em 1990, ou seja, é expectável que o arrendatário resida no imóvel há período superior ao exigido. Tal requisito apenas assume relevância prática nos casos em que o contrato se tenha

¹²² Segundo Passos, Márcia, in: *A (não) transição dos contratos de arrendamento para habitação no “Mais Habitação” e a compensação aos senhorios*, (Boletim do contribuinte: 2024), “A solução legislativa não é, como se compreende, isenta de críticas, pelo que a mesma veio acompanhada de uma tentativa de compensação aos senhorios que, de forma repentina, viram interrompido o processo de transição do contrato para o NRAU. Assim, foram logo definidas medidas fiscais, incluindo isenção de IRS e de IMI. Além disso, foram também anunciadas outras contrapartidas, como os montantes e os limites da compensação a atribuir ao senhorio e da renda a fixar para o arrendatário a aplicar a partir de 2024. (...). Adivinha-se, assim, que as alterações relacionadas com a transição dos contratos de arrendamento celebrados antes do RAU, levantarão desafios vários ao intérprete e aplicador do direito a cada momento.”

¹²³ Idem, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 19.

¹²⁴ Como bem observado por Garcia, In: *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 20, “Parece-nos existir algo de incongruente neste segmento literal, ou até um lapso de escrita a exigir uma retificação. A alínea b) do artigo 1101.º refere-se à denúncia para realização de obras; logo, não faz sentido exigir os requisitos previstos no artigo 1102.º do Código Civil, mas sim os previstos no artigo 1103.º (e no Decreto-Lei n.º 157/2006). Para que a referência ao artigo 1102.º seja compreensível, a alínea em causa não deveria ser a b), mas sim a alínea a), ou seja, a que prevê a necessidade de habitação do senhorio ou de um filho como fundamento para extinguir o contrato.”

transmitido por morte do arrendatário originário, nos termos do artigo 57.º da Lei n.º 6/2006, sendo então necessário aferir o tempo de residência do sucessor no locado.¹²⁵

Importa notar que a disposição prevista no artigo 36.º, n.º 10, funciona em paralelo com o regime transitório constante do artigo 14.º, n.º 3, da Lei n.º 13/2019. Ambos os regimes visam afastar a possibilidade de extinção *ad nutum* do contrato de arrendamento, restringindo a cessação apenas à situação de realização de obras, sempre que o arrendatário (ou o beneficiário da proteção) reúna as condições de idade, deficiência e tempo de residência. A diferença essencial está no facto de o artigo 14.º, n.º 3, ter carácter transitório e limitar a sua aplicação aos arrendatários que, à data da entrada em vigor da Lei n.º 13/2019 (13 de fevereiro de 2019), reunissem os requisitos exigidos.¹²⁶

Segundo GARCIA¹²⁷, o n.º 10 do artigo 36.º apenas entra efetivamente em vigor a partir de 1 de abril de 2019, data em que cessou a vigência da Lei n.º 30/2018. No entanto, nem todos os contratos de duração indeterminada protegidos ao abrigo daquela lei transitória beneficiam agora da proteção do artigo 36.º, n.º 10, já que este se aplica unicamente aos contratos celebrados anteriormente à entrada em vigor do RAU.

A evolução legislativa no domínio do arrendamento urbano em Portugal tem revelado uma notável complexidade normativa. A análise das disposições relativas à oposição à renovação e à denúncia nos contratos de arrendamento com prazo certo demonstra a progressiva consolidação de um regime jurídico cada vez mais limitativo da autonomia contratual, refletindo-se, sobretudo, num tratamento substancialmente mais oneroso para o senhorio.

No que respeita aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019 acentuaram a tensão entre o princípio da autonomia privada e a crescente intervenção legislativa, dando origem a relevantes controvérsias quanto à interpretação e aplicação dos preceitos legais vigentes.

¹²⁵ Ibidem, p. 19-20.

¹²⁶ Idem, *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, p. 592.

¹²⁷ Idem, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 20.

A alternância entre soluções transitórias e permanentes, bem como a ausência de critérios normativos suficientemente precisos, compromete a estabilidade contratual e mina a confiança legítima das partes na regulação do arrendamento urbano. Tais ambiguidades não apenas fragilizam a segurança jurídica, como também colidem com o princípio estruturante da liberdade contratual consagrado no artigo 405.º do Código Civil. Estas problemáticas refletem-se de forma expressiva na jurisprudência dos tribunais superiores, que será objeto de análise no capítulo seguinte.

Capítulo III – O Conflito Jurisprudencial em Matéria de Oposição à Renovação e a Intervenção do Supremo Tribunal de Justiça

Como se expôs no primeiro capítulo, as restrições impostas aos proprietários no âmbito do arrendamento urbano encontram fundamento na função social da propriedade. O Tribunal Constitucional português desenvolveu a tese de uma verdadeira “hipoteca social” incidente sobre os proprietários, chamando-os a um dever de solidariedade no âmbito da realização do direito à habitação.¹²⁸

Com efeito, no Acórdão n.º 151/1992, o Tribunal Constitucional afirmou que, com base no princípio da dignidade da pessoa humana, existe um mínimo de proteção que o Estado deve assegurar, podendo para tanto impor restrições aos direitos dos proprietários. Os particulares são, assim, convocados a participar solidariamente na realização desse mínimo, cumprindo a propriedade privada a sua função social.¹²⁹

Neste sentido, historicamente a jurisprudência constitucional portuguesa tem reiteradamente reconhecido a constitucionalidade de medidas limitativas dos direitos dos senhorios, como as prorrogações forçadas dos contratos ou o congelamento das rendas, considerando que tais restrições não afetam o núcleo essencial do direito de propriedade. Isto porque o proprietário conserva a possibilidade de transmitir e fruir economicamente o bem, mantendo o gozo substancial do direito.¹³⁰

Da análise da jurisprudência constitucional produzida ao longo de mais de três décadas, constata-se que o Tribunal Constitucional tem reiteradamente sustentado que as medidas de natureza vincuística previstas na legislação do arrendamento, embora limitem a liberdade contratual das partes, não consubstanciam, por si só, uma violação do direito fundamental à propriedade privada, consagrado na Constituição da República Portuguesa.¹³¹

¹²⁸ Mendes, *op. cit.*, p. 14.

¹²⁹ *Ibidem*, p. 15.

¹³⁰ *Ibidem*, p. 16.

¹³¹ *Idem*, *O arrendamento na jurisprudência do TEDH*, p. 33.

O direito de propriedade, consagrado na Constituição da República Portuguesa, encontra igualmente proteção no artigo 1.º do Protocolo Adicional n.º 1 da Convenção Europeia dos Direitos do Homem (CEDH).¹³²

Neste quadro, as normas internacionais vinculam o Estado Português pela adesão à CEDH, sendo que a jurisprudência do Tribunal Europeu dos Direitos do Homem (TEDH) tem oscilado ao longo do tempo quanto à aceitação de medidas vinculísticas adotadas pelos Estados signatários. Até meados da década de 1990, o TEDH manifestava-se de forma mais favorável a tais medidas (David, p. 35). Contudo, no Acórdão *Immobiliare Saffi c. Itália* (1999), o TEDH considerou que a imposição de limitações à possibilidade de denúncia *ad nutum* do contrato de arrendamento, ainda que temporárias, constituía uma violação ao artigo 1.º do Protocolo Adicional n.º 1, por representar um encargo desproporcionado ao direito de propriedade.¹³³

O juízo de proporcionalidade foi repetido em diversas decisões, em virtude das quais o Estado Italiano foi continuamente condenado por violações a propriedade privada. Nesse sentido, as autoridades italianas acabaram por adotar um amplo conjunto de providências corretivas na sua legislação interna.¹³⁴

Casos semelhantes ocorreram relativamente à Polónia, em que, após múltiplas queixas, o Estado adotou medidas legislativas para evitar condenações no TEDH, o que levou ao arquivamento dos processos pendentes. Situação análoga tem ocorrido em Malta,

¹³² Refere o artigo 1.º do Protocolo Adicional n.º 1 da Convenção Europeia dos Direitos do Homem: “Protecção da propriedade. Qualquer pessoa singular ou colectiva tem direito ao respeito dos seus bens. Ninguém pode ser privado do que é sua propriedade a não ser por utilidade pública e nas condições previstas pela lei e pelos princípios gerais do direito internacional. As condições precedentes entendem-se sem prejuízo do direito que os Estados possuem de pôr em vigor as leis que julguem necessárias para a regulamentação do uso dos bens, de acordo com o interesse geral, ou para assegurar o pagamento de impostos ou outras contribuições ou de multas.”

¹³³ *Idem*, *O arrendamento na jurisprudência do TEDH*, p. 43.

¹³⁴ *Ibidem*, p. 34-35. O Tribunal Europeu dos Direitos do Homem (TEDH), conforme expõe MAGALHÃES, adota um método de análise fundamentado em três critérios essenciais. Em primeiro lugar, verifica-se se as medidas adotadas pelo Estado configuram uma expropriação; em segundo, avalia-se se tais medidas prosseguem um fim legítimo, orientado para a prossecução do interesse geral; por fim, examina-se se existe uma relação de proporcionalidade entre os meios utilizados e os fins visados, ou seja, se o direito de propriedade é onerado de forma excessiva. Relativamente aos dois primeiros critérios, tem o TEDH entendido, em geral, que as medidas não assumem natureza expropriativa e que, quando dirigidas à proteção dos arrendatários, prosseguem um objetivo legítimo. Todavia, no que respeita ao juízo de proporcionalidade, a jurisprudência do Tribunal tem oscilado ao longo do tempo, não apresentando uma posição uniforme quanto ao equilíbrio entre os encargos impostos aos proprietários e os fins de interesse geral perseguidos pelo legislador.

onde, face às decisões condenatórias, também se encontram em curso alterações legislativas com vista à correção das violações identificadas.¹³⁵

Ao longo das últimas duas décadas, o TEDH tem afirmado de forma consistente que as limitações legais no âmbito dos contratos de arrendamento devem assegurar ao senhorio a recuperação dos custos de conservação do imóvel, a obtenção de ganhos razoáveis e o respeito pelo valor de mercado. Além disso, não é admissível vedar-lhe indefinidamente o direito de retomar o imóvel, sendo ilegítimo impor-lhe, de forma exclusiva, os encargos decorrentes da proteção dos arrendatários.¹³⁶

Quanto a Portugal, são mais raras as decisões do TEDH sobre esta matéria. Destaca-se o caso *Almeida Ferreira e Melo Ferreira c. Portugal* (2010), no qual o TEDH considerou legítima a limitação à denúncia *ad nutum* do contrato de arrendamento pelo senhorio, em virtude de o arrendatário residir há mais de há vinte no imóvel e possuir idade superior a 65 anos.¹³⁷ O Tribunal atribuiu particular relevo ao facto de as limitações já estarem em vigor à época da celebração do contrato. No entanto, esta decisão aparenta incoerência com outras decisões do próprio TEDH, nomeadamente no caso italiano em que, mesmo havendo prévia ciência das prorrogações forçadas, as medidas foram consideradas desproporcionais.

No caso português, os senhorios obtinham uma renda mensal de apenas 34,91 euros, em virtude da aplicação dos coeficientes legais de atualização e enfrentavam grandes dificuldades para retomar o uso do seu imóvel, em virtude das sucessivas restrições impostas pela lei portuguesa, o que, à luz da jurisprudência do TEDH, configuraria uma violação do direito de propriedade. Além disso, o caso evidencia o encargo exclusivo imposto ao proprietário para garantir proteção habitacional à pessoa em condição vulnerável, o que é censurado pelo TEDH.¹³⁸

¹³⁵ Ibidem, p. 41-51.

¹³⁶ Ibidem, p. 51.

¹³⁷ Ibidem, p. 52-53.

¹³⁸ Ibidem, p. 56.

Segundo MAGALHÃES¹³⁹, tal decisão revela a influência do Acórdão n.º 201/2007 do Tribunal Constitucional português, cujos fundamentos terão sido seguidos pelo TEDH na análise do caso.

Se, no plano internacional, a jurisprudência não apresenta soluções pacíficas e uniformes, no plano interno subsistem também múltiplas dúvidas quanto à correta aplicação das normas que regulam a desvinculação das partes nos contratos de arrendamento por prazo certo. Como sublinha GARCIA, a controvérsia interpretativa é inevitável face ao sistema normativo pouco claro e à sucessão desordenada de leis e regimes transitórios.¹⁴⁰

A complexidade e imprecisão da técnica legislativa agravam a dificuldade de interpretação e aplicação do regime jurídico, sobretudo no que se refere à duração do contrato, à determinação do seu termo e à verificação dos requisitos para a cessação ou renovação do mesmo. Essas dificuldades afetam diretamente os sujeitos da relação contratual, gerando incertezas e instabilidades no arrendamento urbano.¹⁴¹

Tal dificuldade, como se viu no capítulo anterior, resulta das inúmeras alterações legislativas ocorridas nas últimas décadas, muitas vezes adotadas de forma desarticulada e sem uma linha diretiva coerente. Após um processo inicial de liberalização do regime jurídico do arrendamento urbano, ocorrido entre 1990 e 2012, assistiu-se a um movimento de retrocesso, motivado por sucessivas reformas legislativas orientadas a restrição da liberdade contratual e para o reforço da tutela do arrendatário. Essas alterações normativas vieram impor novos ónus às partes da relação jurídica, agravando a incerteza quanto à aplicação do regime legal e comprometendo a previsibilidade das relações jurídicas. Tal instabilidade tem conduzido à proliferação de litígios submetidos à apreciação dos tribunais superiores, os quais, por sua vez, não têm apresentado uma linha uniforme na interpretação e aplicação das disposições legais em causa.

Mostra-se, assim, pertinente proceder à análise crítica de alguns acórdãos proferidos pelo Supremo Tribunal de Justiça, especialmente nos casos em que os tribunais

¹³⁹ Ibidem, p. 52.

¹⁴⁰ Idem, *O arrendamento plural, Quadro Normativo e Natureza Jurídica*, p.99.

¹⁴¹ Ibidem, p. 100.

a quo adotaram soluções divergentes, bem como das situações em que o próprio Supremo tem vindo a assumir posições interpretativas não uniformes quanto à aplicação das normas.

Este exame mostra-se particularmente relevante para aferir se o Supremo Tribunal de Justiça tem efetivamente contribuído para a clarificação e uniformização da jurisprudência nesta matéria, permitindo identificar eventuais tendências interpretativas no sentido de valorizar a liberdade de estipulação das partes. Simultaneamente, possibilita a delimitação dos aspetos que permanecem controvertidos e que, por isso, reclamam uma maior consolidação jurisprudencial.

A análise dos acórdãos incidirá exclusivamente sobre as questões controvertidas que se revelam diretamente pertinentes para o objeto da presente investigação. Serão, por conseguinte, excluídas do presente estudo matérias transversais, como as relativas a pedidos de indemnização por benfeitorias ou aquelas relacionadas às questões de natureza processual, que se referem à admissibilidade dos recursos de revista ou a eventuais nulidades processuais.

Proceder-se-á, de seguida, à análise de seis acórdãos que evidenciam algumas das divergências previamente assinaladas no capítulo anterior, relativas à oposição à renovação e à denúncia nos contratos de arrendamento urbano com prazo certo. Os três primeiros dizem respeito a contratos celebrados para fins habitacionais e serão examinados em primeiro lugar, atendendo à especificidade do regime legal que lhes é aplicável e à relevância prática das questões suscitadas. Seguidamente, serão analisados outros três acórdãos respeitantes a contratos de arrendamento para fins não habitacionais.

1. Acórdão 1 – Interpretação do Prazo de Renovação Supletivo (art. 1094.º, n.º 3, do Código Civil)

O primeiro julgado¹⁴², centra-se na controvérsia acerca da determinação dos prazos das renovações sucessivas, na ausência de estipulação contratual expressa acerca desse

¹⁴² Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça no âmbito do Processo n.º 19039/19.6T8LSB.L1.S1, relatado pela Senhora Conselheira Isabel Salgado, em sessão de 18 de junho de 2024. Disponível em: https://juris.stj.pt/19039%2F19.6T8LSB.L1.S1/BYMjj_RPwoDGOw_d5cum17YghKI?search=-D7FiwqdrnP77ilHwb4

prazo, considerando as diversas alterações legislativas ocorridas desde o início da vigência do contrato, o qual foi celebrado no ano de 1999.

O contrato de arrendamento habitacional com prazo certo, foi celebrado com prazo de cinco anos, com início previsto em 12 de maio de 1999 e termo final em 31 de maio de 2004. O arrendatário também exercia imóvel a sua atividade profissional de advogado.

Em 29 de novembro de 2018, a senhoria comunicou ao arrendatário, por carta registada com aviso de receção, a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento, indicando como data de cessação contratual o dia 31 de maio de 2019. Não obstante a comunicação, o arrendatário permaneceu no imóvel e sustentou que o contrato se encontrava ainda em vigor, por se ter convertido em contrato de duração indeterminada, tendo-se recusado a restituir o locado. Perante tal situação, a senhoria intentou a competente ação judicial, alegando prejuízo mensal de €3.000,00, correspondente ao valor locativo de um imóvel equivalente.

O Tribunal de primeira instância decidiu favoravelmente ao arrendatário, considerou nula a estipulação verbal relativa ao uso profissional do imóvel, mas declarou verificadas as exceções de abuso de direito e de ineficácia da oposição à renovação pelo senhorio, julgando a acção improcedente, absolvendo o réu do pedido.

Interposto pelo senhorio recurso para o Tribunal da Relação de Lisboa, o mesmo foi julgado procedente. Entendeu-se que o contrato com prazo certo renovou-se inicialmente por três anos, na vigência do RAU, depois por três anos, na versão originária do NRAU, novamente por três anos, e, após a Lei n.º 31/2012, por períodos de dois anos. Considerando tratar-se de contrato com duração limitada, o Tribunal da Relação entendeu que a senhoria podia opor-se à sua renovação, nos termos do artigo 1097.º do Código Civil, tendo sido reconhecida a validade e a eficácia da comunicação desta. Em consequência, foi determinada a cessação do contrato, a condenação do réu a despejar o locado, bem como ao pagamento da quantia mensal de €2.004,00 desde 1 de junho de 2019 até à entrega efetiva do imóvel.

Nas suas alegações, o arrendatário defendeu que o contrato se havia renovado automaticamente, ao abrigo do RAU, por três anos (até 31/05/2007), e que, com a entrada

em vigor do NRAU, o contrato convolou-se em contrato de duração indeterminada, nos termos do então artigo 1094.º, n.º 3, do Código Civil. Alternativamente, sustentou que, após a entrada em vigor da Lei n.º 43/2017, o contrato então se renovava automaticamente por períodos de cinco anos, estando vigente, pelo menos, até 31 de maio de 2027.

A questão colocada pelo arrendatário incidiu sobre a alegada aplicação do disposto no artigo 1094.º, n.ºs 2 e 3, do Código Civil, nas versões sucessivas introduzidas pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e pela Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, sustentando que tais normas confeririam fundamento à subsistência temporal do contrato de arrendamento em causa.

O arrendatário, nas alegações de Recurso de Revista, sustentou que a decisão proferida pelo Tribunal da Relação:

“padece de omissão de pronúncia por não atender à consequência (jurídica) adveniente da primeira renovação do contrato de arrendamento à luz da versão originária do NRAU, deixando ainda de apreciar se aquele se “tornou” de duração indeterminada e, também desconsiderou a sua renovação ao abrigo da Lei 43/2017. Por outro lado, o acórdão é nulo por excesso de pronúncia, porquanto apreciou, sem que o pudesse fazer, da renovação do contrato de arrendamento ao abrigo da Lei 31/2012.”

O Supremo Tribunal de Justiça acabou por rejeitar os fundamentos do arrendatário, pois, como corretamente apontado, este "labora num equívoco crucial no suporte da sua tese, pois a debatida renovação do contrato de arrendamento em análise não tem resposta normativa no artigo 1094º do Código Civil”.

O STJ esclareceu que o disposto no artigo 1094.º, n.º 3, do Código Civil não é aplicável aos contratos de arrendamento, cuja duração inicial tenha sido expressamente convencionada pelas partes. Fundamentando-se na doutrina de Maria João Vasconcelos, o Tribunal sublinhou que tal norma apenas se destina a suprir a ausência de estipulação

contratual quanto à duração do contrato, não se aplicando, portanto, quando esta tenha sido claramente definida.¹⁴³

No caso em apreço, foi expressamente convencionado um contrato com prazo certo de cinco anos, não tendo havido a sua conversão em contrato duração indeterminada, após a primeira renovação, conforme faculdade prevista no artigo 1094º, nº 2, do Código Civil. Assim, considerou o STJ sem fundamento a invocação da norma em ordem a sustentar uma conversão do contrato em contrato de duração indeterminada, após a primeira renovação, e, subsidiariamente, pugnar pela renovação por períodos de 5 anos. Manteve, assim, integralmente o acórdão recorrido e julgou improcedente o recurso de revista.

O acórdão em análise acaba por evidenciar de forma clara as dificuldades práticas e interpretativas decorrentes da sucessão legislativa no domínio do arrendamento urbano. No caso concreto, tratava-se de um contrato inicialmente celebrado na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), no qual as partes optaram por não estipular expressamente um prazo de renovação. A resposta jurídica à questão passa, necessariamente, pela análise da evolução normativa do RAU, do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e das alterações legislativas subsequentes, que culminaram na aplicação do regime atualmente em vigor.¹⁴⁴

¹⁴³ O STJ cita Maria João Vasconcelos em anotação ao artigo 1094º do Código Civil: “Nos termos do nº3 do preceito (em anotação) se as partes não definirem a modalidade temporal a que o contrato fica submetido, essa modalidade será a de prazo certo, pelo período inicial de cinco anos (prazo este mais longo do que o prazo inicialmente fixado pela Lei n.º 31 /2012, que era um prazo de dois anos), findo o qual se renovará automaticamente, por igual período, nos termos do artigo ,1096, nº1. Isto significa que são idênticas as modalidades temporais supletivas tanto no arrendamento para habitação como no arrendamento para fins não habitacionais, assim como são idênticos (de cinco anos) os prazos de duração inicial do contrato (artigo 1094º. n.º 3 e artigo 1110.º nº 2 do CC).”

¹⁴⁴ Na redação originária do RAU, dispunha o artigo 100.º, nº 1, que os contratos de duração limitada, celebrados nos termos do artigo 98.º, se renovavam automaticamente no termo do prazo contratual e por períodos mínimos de três anos, caso não fosse convencionado prazo diverso, salvo denúncia por qualquer das partes. Posteriormente, o artigo 26.º, nº 3, do NRAU, na sua redação original, estabelecia que os contratos de duração limitada se renovavam automaticamente, no fim do prazo, pelo período de três anos, salvo estipulação de prazo superior, sendo que, no caso de arrendamento não habitacional, a primeira renovação ocorreria por cinco anos. Com a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, o referido preceito foi alterado, passando a prever que, na ausência de denúncia, os contratos de duração limitada se renovam automaticamente, no termo do prazo contratual, por dois anos ou, tratando-se de arrendamento não habitacional, por três anos, salvo estipulação contratual de prazo superior. O prazo de dois anos de renovação é o atualmente estabelecido para os contratos de arrendamento habitacionais.

A análise do caso evidencia que o arrendatário incorreu numa interpretação manifestamente incorreta do regime jurídico aplicável, ao sustentar a aplicação do disposto no artigo 1094.º, n.º 3, do Código Civil. Tal norma, porém, apenas é aplicável aos contratos de arrendamento urbano em que não tenha sido estipulado um prazo inicial, circunstância que não se verificava no caso concreto. Ainda assim, essa interpretação errónea motivou o recurso até ao Supremo Tribunal de Justiça, evidenciando as dificuldades práticas na identificação do regime jurídico aplicável, sobretudo em virtude da sucessiva alteração das normas e da coexistência de regimes distintos.

No caso em apreço, tanto o Tribunal da Relação como o Supremo Tribunal de Justiça decidiram de forma acertada ao entender que, tendo o contrato transitado automaticamente do RAU para o NRAU, lhe são aplicáveis as normas constantes do Capítulo I do regime transitório, designadamente o artigo 26.º, n.º 3, na sua redação mais recente. Assim, a renovação automática do contrato ocorreu por um período de dois anos, e a oposição à renovação manifestada pelo senhorio, com a antecedência mínima de seis meses, nos termos do artigo 1097.º do Código Civil, foi corretamente considerada válida, por não constar um prazo diferente de oposição no regime transitório.

Este caso ilustra com clareza as dificuldades que decorrem da constante mutação legislativa no domínio do arrendamento urbano, tanto para os contratantes como para os próprios operadores jurídicos, em especial no que se refere à determinação do regime aplicável a contratos celebrados sob legislações anteriores e entretanto transpostos para o NRAU. A complexidade e a sobreposição de normas contribuem, inequivocamente, para a insegurança jurídica e para o aumento do contencioso nesta matéria.

2. Acórdão 2 – Natureza Imperativa ou Supletiva do Prazo de Renovação Previsto no Artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil

No segundo julgado¹⁴⁵, a questão central submetida à apreciação foi a de saber se o disposto no artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, com a redação introduzida pela Lei n.º 13/2019, assume natureza imperativa ou supletiva.

¹⁴⁵ Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, no âmbito do processo n.º 1482/24.0YLPRT.L1.S1, relatado pelo Senhor Juiz Conselheiro Orlando dos Santos Nascimento, em sessão de 3 de julho de 2025.

As partes haviam celebrado um contrato de arrendamento habitacional com prazo certo de cinco anos, com início em 1 de fevereiro de 2018 e termo em 31 de janeiro de 2023, prevendo-se a renovação automática por períodos sucessivos de um ano. Em 28 de julho de 2023, o senhorio comunicou ao arrendatário, por carta registada, a sua oposição à renovação do contrato, com efeitos a partir de 31 de janeiro de 2024.

Não tendo o arrendatário procedido à desocupação do imóvel, o senhorio intentou ação de despejo, invocando a cessação do contrato por oposição à renovação. O arrendatário deduziu oposição, sustentando que o contrato se mantinha em vigor, e apresentou pedido reconvenicional, requerendo a condenação do senhorio ao pagamento da quantia de € 50.300,00, a título de benfeitorias realizadas no locado.

Proferida sentença em primeira instância, foi julgada procedente a ação de despejo e improcedente o pedido reconvenicional, condenando-se o arrendatário à entrega do imóvel. Inconformado, o arrendatário interpôs recurso, que foi admitido como apelação, peticionando a revogação da decisão.

O Tribunal da Relação deu provimento à apelação, revogando a sentença recorrida e absolvendo o arrendatário do pedido formulado. Considerando prejudicado o conhecimento do pedido reconvenicional. O Tribunal entendeu que, nos contratos de arrendamento habitacional com prazo certo, a renovação opera-se, nos termos do artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, isto é, por um período mínimo de três anos. Assim, tendo ocorrido a primeira renovação em 1 de fevereiro de 2023, o termo contratual apenas se verificaria em 31 de janeiro de 2026, razão pela qual a comunicação de oposição à renovação, datada de 28 de julho de 2023, não produziu efeitos quanto à cessação em janeiro de 2024.

Nas alegações do recurso de revista, o senhorio sustenta que, caso se entenda ser imperativo o prazo mínimo de renovação previsto no artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, tal interpretação poderá gerar maior instabilidade no mercado habitacional, uma vez que os

senhorios tenderiam a optar por contratos não renováveis, contrariando, assim, o objetivo legislativo de promover a estabilidade da habitação e das relações contratuais.

O recorrente defendeu, ainda, que, nos termos do artigo 1095.º, n.º 2, do Código Civil, as partes são livres de fixar a duração do arrendamento entre um e trinta anos. Invoca, para o efeito, a cláusula inicial do artigo 1096.º, n.º 1 — “salvo estipulação em contrário” —, como expressão clara da possibilidade de as partes acordarem, desde o início, a não renovação do contrato. Por fim, argumenta que, tendo as partes convencionado a renovabilidade do contrato, gozam de liberdade para fixar prazos distintos de renovação, sendo o prazo de três anos previsto na Lei n.º 13/2019 meramente supletivo, aplicável apenas nos casos de omissão contratual quanto ao prazo de renovação.

No julgamento do Recurso de Revista, o Supremo Tribunal de Justiça começou por afirmar que a alteração legislativa introduzida pela Lei n.º 13/2019, que modificou a redação do artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, seria aplicável ao caso concreto. A referida alteração consistiu no aditamento da expressão “ou de três anos se esta for inferior”¹⁴⁶, o que implica uma nova disciplina para os contratos com cláusula de renovação. Ainda que o contrato em apreço tenha sido celebrado em fevereiro de 2018 sob a vigência da redação anterior, mais permissiva quanto à autonomia das partes, o novo regime aplica-se diretamente, nos termos da segunda parte do artigo 12.º, n.º 2, do Código Civil.¹⁴⁷

No tocante à natureza — imperativa ou supletiva — do prazo mínimo de renovação previsto no artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, o STJ menciona diversos posicionamentos doutrinários. Destaca, inicialmente, a corrente que defende o carácter integralmente supletivo da norma, representada por Jorge Pinto Furtado, André Mena Hüsgen e Edgar Alexandre Martins Valente¹⁴⁸. Estes autores sustentam que o preceito não

¹⁴⁶ A redação anterior do artigo 1096.º, n.º 1, dispunha que: “Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, sem prejuízo do disposto no número seguinte.”

¹⁴⁷ O artigo 12, n.º 2 dispõe que: “Quando a lei dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos; mas, quando dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor.”

¹⁴⁸ Cf. Jorge Pinto Furtado, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 3.ª ed., 2021, pp. 655-657; André Mena Hüsgen, “As novas regras sobre a duração, denúncia e oposição à renovação do arrendamento urbano”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. I, Universidade Católica Editora, 2020, pp.

limita a liberdade contratual das partes e que a cláusula de renovação pode ser livremente estipulada em termos diversos.

Paralelamente, o Tribunal assinala uma posição oposta, segundo a qual a norma impõe um limite mínimo imperativo de três anos à renovação automática dos contratos de arrendamento com prazo certo. Tal entendimento restringe a autonomia das partes à estipulação de períodos superiores a esse limite. Entre os defensores dessa tese figuram Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde e António Barroso Ramalho Rodrigues, Maria Olinda Garcia, José António de França Pitão e Gustavo França Pitão, Márcia Passos e Luís Menezes Leitão.¹⁴⁹

O Supremo Tribunal de Justiça remete ainda para o acórdão de 17 de janeiro de 2023, proferido no âmbito do processo n.º 7135/20.1T8LSB.L1.S1, no qual se firmou o entendimento de que o artigo 1096.º do Código Civil não é, em si, de natureza imperativa, sendo lícito às partes convencionar a não renovação do contrato. No entanto, uma vez estipulada cláusula de renovação, esta está sujeita, imperativamente, a um prazo mínimo de três anos. Assim, embora o legislador permita a celebração de contratos de um ou dois anos não renováveis, caso se preveja a renovação automática, esta deverá respeitar o período mínimo legalmente fixado.

No mesmo sentido, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12 de dezembro de 2024, proferido no processo n.º 138/20.8T8MDL.G1.S1, reconheceu que, embora a expressão “por períodos sucessivos de igual duração” pareça permitir a renovação por prazos idênticos ao do contrato inicial, a introdução do limite mínimo de três anos pela Lei n.º 13/2019 revela a intenção legislativa de estabelecer uma duração mínima imperativa para os contratos renováveis.

86-87; Edgar Alexandre Martins Valente, *Arrendamento Urbano – Comentário às Alterações Legislativas introduzidas ao regime vigente*, Almedina, 2019, p. 31.

¹⁴⁹ Cf. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde e António Barroso Ramalho Rodrigues, “Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano”, in *Revista de Direito Civil*, ano IV (2019), n.º 2, p. 303; Maria Olinda Garcia, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, in *Julgare Online*, março de 2019, pp. 11-12; José António de França Pitão e Gustavo França Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, Quid Juris, 3.ª ed., 2019, p. 390; Márcia Passos, “A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo”, in *Boletim da Ordem dos Advogados*, setembro de 2019, p. 21; Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 11.ª ed., Almedina, 2022, p. 179.

Dessa forma, o Supremo Tribunal de Justiça, acompanhando a fundamentação dos seus arestos anteriores, concluiu não haver motivo para divergir da jurisprudência firmada. Rejeitou, por conseguinte, a interpretação extensiva da expressão “salvo estipulação em contrário” como abrangendo a totalidade do n.º 1 do artigo 1096.º, pois tal leitura entraria em contradição com o disposto no artigo 1097.º, n.º 3, do Código Civil, o qual prevê uma duração mínima de três anos para os contratos habitacionais com cláusula de renovação, bem como com o escopo subjacente à Lei n.º 13/2019, orientado para a promoção da estabilidade habitacional.

Concluiu, portanto, que o contrato de arrendamento em causa se renovou, em 1 de fevereiro de 2023, pelo período de três anos, sendo ineficaz a oposição à renovação manifestada pelo senhorio com efeitos para 31 de janeiro de 2024. Assim, em votação unânime, julgou improcedente o recurso de revista, confirmando integralmente o acórdão recorrido.

Em nosso entendimento, ainda que se trate de uma posição minoritária na jurisprudência e na doutrina, deve prevalecer a interpretação segundo a qual, tendo as partes convencionado expressamente um prazo de renovação de um ano, tal estipulação é válida e eficaz, em conformidade com o princípio da autonomia privada consagrado no artigo 405.º, n.º 1, do Código Civil. Esta posição é igualmente reforçada pela redação do artigo 1096.º, n.º 1, que admite expressamente a possibilidade de estipulação em contrário.

A imposição de um prazo legal fixado de forma imperativa, em desconsideração da vontade expressa das partes, constitui uma restrição desproporcionada ao princípio da liberdade contratual e ao princípio da boa-fé. Com efeito, a boa-fé impõe que as partes contratantes ajam com lealdade e confiança recíprocas, devendo honrar os compromissos livremente assumidos, especialmente quando esses resultam de uma negociação clara e informada, pactuada de acordo com o interesse contratual de ambas as partes. Na perspetiva de eticização do Direito dos Contratos, a boa-fé assume um papel fundamental, funcionando como instrumento essencial de realização dos valores ético-jurídicos do sistema, os quais se afirmam como pilares estruturantes da nossa ordem jurídica.¹⁵⁰

¹⁵⁰ Cf. Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra. Processo: 896/13.6TBCTB.C1, proferido em 04 de abril de 2017. Disponível em:

Acresce que a oposição à renovação manifestada pelo senhorio respeitou o prazo mínimo legal de três anos contados desde a celebração do contrato, conforme previsto no artigo 1097.º, n.º 3, do Código Civil, o qual vigorou por um prazo inicial de cinco anos. Considera-se, pois, que a finalidade da norma foi garantir ao arrendatário uma estabilidade mínima contratual de três anos, o que, no caso concreto, foi plenamente observado.

Assim, esta análise filia-se na corrente interpretativa que entende que o artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil estabelece uma norma de carácter supletivo, permitindo que as partes fixem livremente o prazo de renovação, desde que respeitado o período mínimo inicial de vigência contratual de três anos.

Por fim, revela-se contraditório que o legislador permita às partes afastar a renovação do contrato, e, por outro, impor, uma vez operada a renovação, a obrigatoriedade de um prazo mínimo de três anos. Tal interpretação configura uma limitação desproporcionada à autonomia privada das partes, sem que dela decorra um benefício concreto ou efetivo reforço da proteção jurídica do arrendatário.

3. Acórdão 3 – Aplicação do artigo 1096.º, n.º 1 do Código Civil aos contratos transitados para o NRAU

No terceiro julgado¹⁵¹, foi apreciada a validade da oposição à renovação de um contrato de arrendamento habitacional, celebrado por escritura pública em 18 de maio de 1971, sujeito a renovação automática.

Em 2013, nos termos da Lei n.º 31/2012, a senhoria enviou proposta de transição do contrato para o NRAU, propondo um contrato de duração certa de três anos. O arrendatário respondeu, não aceitando integralmente os termos propostos, mas admitindo a transição para um contrato de cinco anos e sugerindo um valor menor de renda mensal. A senhoria

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/56b20489c0d2a5f080258114003a0e50?OpenDocument>

¹⁵¹ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido em 12 de dezembro de 2024, no Processo n.º 138/20.8T8MDL.G1.S1, sob relatoria da Conselheira Isabel Salgado. Disponível em: <https://juris.stj.pt/138%2F20.8T8MDL.G1.S1/rf11-qlmMFwMSeu1kd9DoCGS7ss?search=fPBD3JhCdjkhWvarQek>

omitiu-se, o que determinou a transição do contrato previsto no NRAU, pelo prazo de 5 anos, com início em 1 de janeiro de 2014. Quanto ao prazo de renovação, as partes nada convencionaram, embora a autora entendesse ser este de um ano, facto que não ficou provado.

A controvérsia centrou-se na oposição à renovação feita pela senhoria, através de carta registada enviada em 29 de janeiro de 2019, na qual comunicava aos arrendatários a sua intenção de não renovar o contrato, solicitando a entrega do locado até 31 de dezembro de 2019. Os arrendatários através de notificação judicial avulsa, invocaram serem titulares de um crédito correspondente a benfeitorias feitas no prédio, o que lhes facultaria um direito de retenção sobre o imóvel até que fosse paga a referida quantia. A senhoria intentou, assim, acção judicial com fundamento na cessação do contrato por oposição à renovação.

O Tribunal de Primeira Instância, perante a ausência de estipulação contratual quanto ao prazo de renovação, entendeu que a oposição à primeira renovação por parte do senhorio apenas produziria efeitos após o decurso de três anos, nos termos do disposto no artigo 1097.º, n.º 3, do Código Civil, fixando, assim, o termo do contrato em 31 de dezembro de 2021. Nessa medida, concluiu-se pela ineficácia da oposição à renovação apresentada pela senhoria, por esta ter sido comunicada aos arrendatários com referência a uma data incorreta, designadamente 31 de dezembro de 2019.

Já o Tribunal da Relação de Guimarães entendeu que, na ausência de estipulação contratual sobre o prazo de renovação, este deveria ser de cinco anos, acompanhando a duração do prazo inicial do contrato. No entanto, concluiu pela ineficácia da oposição à renovação do contrato, tal como formulada com base na data de 31 de dezembro de 2019, por considerar que a indicação correta e precisa da data de cessação do contrato constitui requisito essencial da comunicação de oposição à renovação, cuja omissão ou incorreção inviabiliza a sua eficácia. Segundo o TR, a menção expressa do termo contratual — e, por consequência, à data de restituição do locado — é indispensável para que o arrendatário possa aferir a validade da comunicação à luz do regime jurídico aplicável. A omissão ou erro quanto a esse elemento comprometeria o equilíbrio contratual, criando incerteza quanto à exigibilidade da restituição do imóvel e podendo afetar negativamente os direitos do arrendatário. Concluiu, assim, pela ineficácia da oposição à renovação do contrato.

No julgamento do Recurso de Revista, o Supremo Tribunal de Justiça reconheceu que a questão relativa ao prazo de renovação dos contratos de arrendamento, na ausência de estipulação contratual, é objeto de ampla divergência jurisprudencial, “carecendo de uma posição uniforme que assegure segurança jurídica”.

A título de premissa, o STJ parte da aplicação do artigo 1096.º do Código Civil, na redação introduzida pela Lei n.º 13/2019, mesmo aos contratos anteriormente celebrados e ainda vigentes à data da entrada em vigor daquela alteração legislativa, em virtude da interpretação da norma prevista no artigo 12.º, n.º 2, segunda parte, do Código Civil.

No caso concreto, considerando que o contrato não continha qualquer estipulação sobre o prazo de renovação, tendo a sentença de primeira instância fixado a renovação em três anos, ao passo que o Tribunal da Relação entendeu ser de cinco anos, o STJ aduziu que:

“Ocorrendo o exercício do direito à oposição à renovação na vigência do novo regime jurídico, quando já tinha ocorrido a primeira renovação pelo período de um ano, não tem o senhorio que aguardar o termo do prazo de três anos a contar da data da entrada em vigor das alterações introduzidas ao art. 1097.º, n.º 3, do CC (13/02/2019), pois o prazo não se inicia nessa data, sendo que, a aplicar-se o prazo de três anos, seria sempre a contar da data de início do contrato. Havendo cláusula que estabelece os períodos de renovação contratual, terá a mesma de ser aplicada. Não a havendo, haverá que observar a parte final do n.º 1 do art. 1096.º do CC (na redação da Lei n.º 13/2019, de 12-02), e as renovações, por falta de estipulação, serão de períodos sucessivos iguais à duração contratual. O art. 1096.º, n.º 1, do CC, naquela nova redação, exige o pré-decurso trienal só para a primeira renovação, o que significa que os contratos que já completaram uma primeira renovação à data da sua entrada em vigor, ainda que sem preenchimento dos três anos de duração prévia, não estão abrangidos por ela, uma vez que já se completou o prazo de renovação menor (no caso de um ano) a que obedeceram, sendo esta a interpretação daquele normativo que mais se coaduna com o disposto no art. 297.º, n.º 2, do CC, segundo o qual os prazos

mais longos da lei nova só se inserem nos prazos mais curtos da lei anterior que ainda “estejam em curso”. Em suma, do disposto no artigo 1096º, nº1, do Código Civil, na redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12.02, pode extrair-se que, salvo estipulação em contrário, o contrato de arrendamento celebrado com prazo certo, renova-se pelos períodos sucessivos de igual duração à inicial estabelecida, salvo se o mesmo for inferior a 3 anos, que valerá então com carácter injuntivo. Neste pressuposto, no contrato ajuizado, secundamos o acórdão recorrido – o prazo de renovação a considerar é de 5 anos.”

Assim, tal como se extrai do trecho transcrito, o STJ procurou esclarecer a interpretação conjugada dos artigos 1096º, nº 1, e 1097º, nº 3, ambos do Código Civil, na redação introduzida pela Lei nº 13/2019. Com vista a esclarecer o entendimento firmado pelo tribunal de primeira instância, o Tribunal afirmou que a exigência de um prazo mínimo de três anos de duração do contrato antes de o senhorio poder exercer validamente a oposição à renovação (prevista no nº 3 do artigo 1097º) só se aplica à primeira renovação contratual que ocorra após a entrada em vigor do novo regime legal. Assim, nos casos em que a primeira renovação já tenha ocorrido antes de 13 de fevereiro de 2019, ainda que por prazo inferior (como, por exemplo, um ano), não se impõe ao senhorio o dever de aguardar novo prazo de três anos após essa data para exercer o seu direito de oposição.

No que respeita à determinação do prazo de renovação na ausência de estipulação contratual, o STJ entendeu que deverá aplicar-se a regra supletiva constante da parte final do artigo 1096º, nº 1, segundo a qual o contrato se renova automaticamente por períodos sucessivos de igual duração à estipulada para o prazo inicial, salvo se este for inferior a três anos, hipótese em que a renovação ocorre obrigatoriamente por três anos. No caso em apreço, tendo ficado o contrato com o prazo inicial de cinco anos e não havendo qualquer cláusula específica relativa ao prazo de renovação, entendeu o Supremo Tribunal que este se deve renovar por iguais períodos de cinco anos.

No que respeita à eficácia da declaração de oposição à renovação do contrato, acabou por entender o STJ que o erro quanto a indicação correta do termo do contrato seria “atendível, como se disse, face à dificultosa interpretação dos regimes legais que sucederam, ilustrado pela divergência das instâncias sobre a matéria.”

E concluiu que, ainda que a data indicada para o termo do contrato estivesse incorreta, tal vício não é, por si só, suficiente para invalidar o exercício do direito potestativo, cuja eficácia depende exclusivamente da vontade do senhorio. Trata-se de uma declaração unilateral, que não exige fundamentação e que produz efeitos para o futuro. Assim, para ser válida, a declaração do senhorio deve apenas observar o prazo de antecedência legalmente previsto ou aquele que tenha sido convencionado pelas partes.

O STJ indica que inexistente no artigo 1097.º do Código Civil, uma exigência quanto ao conteúdo específico da declaração de oposição, entendendo que esta se basta com a manifestação clara da vontade de não renovar o contrato, desde que respeitado o prazo legal de antecedência.

Assim, mesmo tendo a senhoria indicado erroneamente a data de cessação do contrato, a comunicação evidenciaria inequivocamente o propósito de pôr termo à relação contratual, sendo esse o sentido interpretativo mais razoável da declaração, nos termos do artigo 236.º do Código Civil.¹⁵² Ademais, o erro na indicação da data não comprometeu o direito de defesa dos arrendatários, os quais reconheceram a intenção da senhoria de cessar o contrato e atuaram em conformidade com esse entendimento, destacando que a atuação dos arrendatários não se pautou por qualquer impugnação quanto à data indicada, aceitando-a nos articulados processuais e não a questionando em momento algum.

O STJ indicou que no caso em apreço, a comunicação foi realizada com observância do prazo previsto no artigo 1097.º, n.º 1, alínea b), sendo, por isso, considerada válida e eficaz para produzir os efeitos jurídicos pretendidos.

Ainda, segundo o STJ, a lei não obsta a que o senhorio, agindo com antecedência superior àquela legalmente exigida, comunique a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento, desde que tal comunicação respeite o prazo mínimo de aviso prévio legalmente previsto. Esta atuação, ao proporcionar ao arrendatário um período mais

¹⁵² Artigo 236º, nº 1: A declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele. Nº 2: Sempre que o declaratório conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida.

alargado para reorganizar a sua situação habitacional e procurar uma alternativa de alojamento, não contraria o espírito nem a finalidade da exigência legal de aviso prévio.

Assim, no caso em apreço, foi decidido que a oposição à renovação foi reportada ao termo da renovação seguinte, que se completaria em 31.12.2023. Assim, não obstante o erro na indicação da data, a comunicação da Autora revelou-se válida e eficaz para produzir efeitos extintivos da relação contratual, operando a cessação do contrato na data correta do termo da renovação em curso.

Portanto, a decisão deu procedência a revista, revogou o acórdão recorrido, e em substituição, julgou procedente a acção, e improcedente a reconvenção, declarando válida e eficaz a oposição à renovação do contrato de arrendamento e determinando o despejo do locado, condenando os Réus à respetiva entrega à Autora, livre e devoluto de pessoas e bens.

Concorda-se com o entendimento perfilhado pelo Supremo Tribunal de Justiça, no sentido de que, existindo cláusula contratual que determine expressamente os períodos de renovação, esta deve prevalecer, em conformidade com o princípio da autonomia privada. Contudo, na ausência de estipulação expressa entre as partes quanto ao prazo de renovação, aplica-se, por força da norma supletiva, a parte final do artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, determinando-se a renovação por períodos sucessivos iguais ao da duração inicial do contrato — no caso concreto, cinco anos.

A diferença essencial entre o presente caso e aquele anteriormente analisado reside precisamente na inexistência de uma cláusula contratual que estipulasse o prazo de renovação. Verificando-se a omissão das partes nesse aspeto, impõe-se a aplicação do regime supletivo previsto no artigo 1096.º, n.º 1, reconhecendo-se que o contrato, inicialmente celebrado por cinco anos, se renovou automaticamente por igual período.

Corroborar-se igualmente a rejeição de um formalismo excessivo na análise da eficácia da declaração de oposição à renovação por parte do senhorio. Tal declaração comercial unilateral, que não carece de fundamentação, deve ser interpretada de acordo com o regime geral da interpretação das declarações comerciais, nos termos do artigo 236.º do Código Civil. Assim, sendo inequívoco que os arrendatários compreenderam a intenção

manifestada pelo senhorio de pôr termo ao vínculo contratual, deve reconhecer-se plena eficácia jurídica a essa manifestação de vontade. Trata-se de uma aplicação adequada dos princípios da boa-fé e da confiança, que devem reger a interpretação e execução das declarações no âmbito das relações contratuais duradouras.

4. Acórdão 4 – Controvérsia em torno da interpretação do artigo 1110.º, n.º 4, do Código Civil, na redação da Lei n.º 13/2019

No quarto julgado¹⁵³ foi analisada a interpretação do artigo 1110.º, n.º 4, do Código Civil, introduzido pela Lei n.º 13/2019, no contexto de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais.

O contrato em causa havia sido inicialmente celebrado em 25 de abril de 2009 e objeto de sucessivas renovações, tendo as partes estipulado um novo contrato, com início em 1 de janeiro de 2019 e termo em 31 de dezembro de 2023, estipulando-se um prazo contratual de cinco anos.

O senhorio intentou acção declarativa, com forma de processo comum, submetendo a causa a juízo por acção de simples apreciação, na qual requereu o reconhecimento do seu direito de se opor à renovação do contrato, mediante declaração prestada com a antecedência legal mínima de 120 dias antes do seu termo, isto é, em 31 de agosto de 2023.

O arrendatário contestou, pugnando pela improcedência da ação, por aplicação do artigo 1110.º, n.º 4 do Código Civil, requerendo a condenação do senhorio por litigância de má-fé. E em sede de reconvenção, formulou pedido de indemnização pelas benfeitorias realizadas no locado, no montante de €114.348,28.

Realizada a audiência final, o Tribunal de Primeira Instância julgou a ação improcedente, absolvendo o arrendatário dos pedidos, e, por prejudicado, deixou de apreciar a reconvenção. Apesar de o magistrado reconhecer a existência de divergência

¹⁵³ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido no processo n.º 1064/21.9T8AGD.P1.S1, em sessão de 15 de outubro de 2024, sob a relatoria do Conselheiro Jorge Arcanjo. Disponível em: https://juris.stj.pt/1064%2F21.9T8AGD.P1.S1/C69SM_xSQ3SD52Yx2rszspc5OCQ?search=oRkV0z-SLw4OqSp79FE

interpretativa quanto ao preceito legal em questão, decidiu por acolher a orientação segundo a qual o senhorio não poderia opor-se à renovação do contrato nos primeiros cinco anos da sua vigência.

Interposto recurso de apelação pelo senhorio, o Tribunal da Relação do Porto confirmou a decisão, aderindo à fundamentação da sentença. O acórdão recorrido interpretou o artigo 1110.º, n.º 4, do Código Civil no sentido de que, durante os primeiros cinco anos de duração do contrato de arrendamento para fins não habitacionais, o senhorio está impedido de se opor à renovação. Assim, entendeu que, tratando-se de um contrato celebrado pelo prazo de cinco anos, o senhorio apenas poderia manifestar a sua oposição após a verificação da primeira renovação, não sendo válida a oposição declarada antes desse momento.

O senhorio interpôs Recurso de Revista Excecional, defendendo que a norma em causa deve ser interpretada no sentido de que a declaração de oposição à renovação pode ser validamente efetuada antes de decorrido o prazo mínimo de cinco anos, desde que os efeitos da mesma se produzam no termo do contrato, ou seja, na data em que ocorreriam a renovação ou cessação contratual. Assim, pugnou pela validade e eficácia da declaração de oposição comunicada com a antecedência legal prevista, e reiterou o seu direito de não renovar o contrato celebrado por prazo certo de cinco anos.

No julgamento do Recurso de Revista, o Supremo Tribunal de Justiça reconheceu, desde logo, que da conjugação das normas aplicáveis emerge dúvida interpretativa quanto ao alcance do artigo 1110.º, n.º 4, do Código Civil, nomeadamente no que respeita à determinação do prazo mínimo de vigência inicial dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais e das respetivas renovações, bem como quanto ao momento a partir do qual pode operar a declaração de oposição à renovação por parte do senhorio.

Neste contexto, o Tribunal identificou a existência de orientações jurisprudenciais divergentes sobre a matéria. Uma delas — acolhida pelo acórdão recorrido — sustenta que a declaração de oposição à renovação não pode ocorrer nos cinco primeiros anos de

vigência do contrato, sendo, por conseguinte, automática a primeira renovação.¹⁵⁴ Em sentido oposto, outra corrente defende que a oposição à renovação pode ter lugar antes do termo do contrato, para produzir efeitos na data em que, sem a oposição, o contrato se renovaria, reconhecendo-se, assim, a validade e eficácia da oposição à renovação de um contrato celebrado por cinco anos.¹⁵⁵

O STJ iniciou a sua fundamentação sublinhando que o regime jurídico dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais assenta, em primeira linha, no princípio da autonomia privada, conforme decorre do artigo 1110.º, n.º 1, do Código Civil. Assim, quando as partes acordam expressamente na celebração de um contrato com duração de cinco anos, renovável, não pode defender-se que tal estipulação seja inócua ou destituída de eficácia prática, sob pena de se subverter a vontade contratual e de se impor, *contra legem*, um prazo mínimo de dez anos ao contrato.

O Tribunal destacou que a solução normativa acolhida nos artigos 1097.º, n.º 3, e 1110.º, n.º 4, do Código Civil visou garantir um período mínimo de duração contratual, justificado pela natureza dos investimentos que frequentemente acompanham o arrendamento para fins não habitacionais, correspondendo este período ao prazo de duração supletivo estabelecido pelo legislador.¹⁵⁶

O STJ acrescentou que seria, ademais, incoerente e contrário à evolução legislativa em matéria de arrendamento urbano admitir que o regime do arrendamento não habitacional se revelasse mais protetor do arrendatário do que o regime aplicável ao arrendamento habitacional, como sucederia se fosse acolhido o entendimento vertido no acórdão recorrido.

¹⁵⁴ São citados pelo STJ, acórdãos que consideraram automática a primeira renovação como referência: Ac RL de 29-09-2022, proc. N.º 1006/21.1T8CSC.L1-2, Rel. Pedro Martins. Ac RL de 27-10-2022, proc. N.º 12613/21.2T8LSB.L1-6, Rel. Eduardo Petersen Silva.

¹⁵⁵ São citados pelo STJ acórdãos que sustentam correta a interpretação no sentido oposto: Ac RP de 21-11-2023, processo n.º 16892/22.0T8PRT.P1, Rel. Anabela Miranda. Ac STJ de 11-01-2024, proc. n.º 1085/22.4YLPRT.P1.S1, Rel. Maria da Graça Trigo.

¹⁵⁶ Cita, a este respeito, o acórdão do STJ de 11-01-2024, proc. n.º 1085/22.4YLPRT.P1.S1, que partilha deste entendimento e que, apesar de reconhecer diferenças de redação entre o artigo 1097.º, n.º 3, e o artigo 1110.º, n.º 4, considera ilógico interpretar tais distinções de forma a transformar um contrato acordado por cinco anos num vínculo de duração mínimo de dez anos. Tal resultado seria contrário à intenção legislativa, sendo, por isso, de interpretar ambas as normas em sentido equivalente.

Não obstante a diferença de formulação literal entre o n.º 3 do artigo 1097.º e o n.º 4 do artigo 1110.º, o Tribunal considerou evidente que, caso o legislador tivesse pretendido impor um período mínimo de vigência contratual de dez anos, teria expressamente previsto tal solução normativa, o que não sucedeu. O segmento “independentemente do prazo estipulado” constante do artigo 1110.º, n.º 4, visou tão-só assegurar que, mesmo nos contratos com duração inferior a cinco anos, esse período mínimo de vigência fosse garantido, sendo essa a verdadeira *ratio* da norma.

Concluindo, o Supremo Tribunal de Justiça entendeu que, à luz da finalidade normativa e do princípio da autonomia privada, deve ser admitido ao senhorio o direito de se opor à renovação do contrato celebrado por um prazo inicial de cinco anos, desde que tal oposição seja comunicada com a antecedência legalmente exigida. De outro modo, impor-se-ia ao senhorio uma limitação desproporcionada e não prevista na lei, conduzindo ao resultado absurdo de apenas poder pôr termo ao contrato ao fim de dez anos.

Nessa conformidade, o STJ julgou procedente o recurso de revista, revogando o acórdão recorrido e reconhecendo ao Autor o direito de se opor à renovação do contrato de arrendamento, mediante declaração comunicada com a antecedência mínima de 120 dias antes do termo contratual (31 de dezembro de 2023), considerando válida e eficaz a declaração de oposição à renovação do contrato feita pelo senhorio.

Não obstante o entendimento inicialmente acolhido pelo tribunal de primeira instância e pelo Tribunal da Relação — que, com base numa leitura literal do artigo 1110.º, n.º 4, do Código Civil, consideraram que o contrato se deveria entender prorrogado por um total de dez anos — o Supremo Tribunal de Justiça veio a adotar uma interpretação distinta, que se nos afigura mais conforme com o espírito da norma e com os princípios fundamentais que regem o Direito dos contratos.

No caso concreto, foi acordado um prazo inicial de cinco anos para a vigência do contrato de arrendamento, sem qualquer estipulação contratual quanto ao regime de renovação. Assim, o contrato vigoraria por esse período de cinco anos, uma vez que os efeitos da oposição à renovação apenas se projetariam para o termo do período contratualmente fixado. Relativamente ao prazo para a oposição à renovação por parte do senhorio, também nada foi convencionado. Nessa medida, na ausência de estipulação,

aplica-se subsidiariamente o regime previsto para o arrendamento para habitação, nos termos do n.º 1 do artigo 1110.º do Código Civil.

Com efeito, entendeu o STJ que deve ser reconhecido ao senhorio o direito de se opor à renovação do contrato, desde que tal oposição produza efeitos apenas no termo do período de cinco anos, em consonância com a finalidade subjacente da norma e com o princípio da autonomia privada. Trata-se, pois, de uma solução que se revela mais consentânea com o acordo celebrado entre as partes, o qual estabeleceu expressamente um prazo contratual de cinco anos.

Embora o texto legal, ao referir que “nos cinco primeiros anos (...) o senhorio não pode opor-se à renovação, independentemente do prazo estipulado”, possa, numa leitura estritamente literal, levar à conclusão de que a oposição à renovação não seria admissível durante esse período, entende-se, com o STJ, que o objetivo do legislador foi, em última análise, assegurar ao arrendatário uma duração mínima do vínculo contratual de cinco anos. Tal interpretação teleológica, orientada pela racionalidade do sistema e pela tutela do equilíbrio contratual, respeita o conteúdo essencial da norma sem comprometer de forma desproporcionada a liberdade contratual das partes.

5. Acórdão 5 - Aplicação do Artigo 1110.º, n.º 2 do Código Civil ao Prazo de Denúncia pelo Arrendatário em Contrato Não Habitacional

A questão central da controvérsia do quinto julgado¹⁵⁷ consistiu na determinação do prazo de pré-aviso que deveria ser observado pelo arrendatário não habitacional para a denúncia do contrato de arrendamento, ante a ausência de estipulação expressa pelas partes sobre tal matéria.

Em 12 de junho de 2018, foi celebrado entre as partes um contrato de arrendamento não habitacional, com prazo certo de cinco anos, relativo a salas comerciais, com início em 1 de agosto de 2018 e termo previsto para 31 de julho de 2023. O contrato previa a

¹⁵⁷ Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, no âmbito do processo n.º 23169/22.9T8LSB.L1.S1, relatado pelo Senhor Juiz Conselheiro Henrique Antunes, em sessão de 10 de dezembro de 2024. Disponível em:

<https://juris.stj.pt/23169%2F22.9T8LSB.L1.S1/K9FZnjbikaNtjJfsVAm5zIHWGuw?search=KEZT9fC9dvZYMDks96k>

renovação automática por períodos sucessivos de um ano, salvo oposição à renovação comunicada com a antecedência mínima de 180 dias relativamente ao termo do prazo inicial ou das suas renovações. Contudo, não foi convencionado qualquer regime específico relativo à denúncia antecipada do contrato.

Por meio de mensagem de correio eletrónico datada de 17 de julho de 2022, a sócia e administradora da arrendatária — uma sociedade de advogados — comunicou ao senhorio a intenção de desocupar o imóvel entre os dias 22 e 30 de julho de 2022. Tal comunicação surpreendeu o senhorio, uma vez que este não havia tomado quaisquer providências com vista à inspeção do imóvel, à sua promoção no mercado ou à angariação de novos interessados, presumindo que a relação contratual se manteria até o termo contratualmente previsto, em julho de 2023.

A entrega das chaves do imóvel foi realizada pela arrendatária, conforme anunciado. O senhorio, por sua vez, não procedeu à devolução da quantia prestada a título de caução, no valor de € 29.916,00, e, por carta datada de 13 de setembro de 2022, reclamou da arrendatária o pagamento da quantia de € 37.005,35, alegadamente devida em virtude da inobservância do prazo de pré-aviso contratual e dos encargos suportados com a reposição do locado.

Em resposta, a arrendatária intentou ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, peticionando a condenação do senhorio ao pagamento da quantia de € 25.180,80, acrescida de juros de mora vencidos.

O senhorio apresentou contestação por via de impugnação e exceção perentória, tendo ainda deduzido reconvenção, na qual requereu o reconhecimento de um crédito no valor global de € 67.426,85, correspondente às rendas vincendas e despesas de condomínio até julho de 2023, sustentando o incumprimento do prazo de pré-aviso por parte da arrendatária. Requereu, adicionalmente, a condenação desta ao pagamento de € 37.510,85, correspondentes à diferença entre o montante alegadamente devido e o valor da caução retida.

Na sentença proferida, o Tribunal de Primeira Instância considerou que, embora o contrato celebrado entre as partes não contivesse cláusulas relativas à possibilidade de

denúncia, tal omissão não permitia concluir que as partes tivessem querido afastar a faculdade de cessação contratual por iniciativa da arrendatária durante o período de vigência do arrendamento. O Tribunal entendeu ser aplicável, a título supletivo, o regime de denúncia previsto no artigo 1110.º, n.º 2 do Código Civil, o qual exige a comunicação com a antecedência mínima de um ano. Com base neste entendimento, a ação foi julgada totalmente improcedente, em consequência, a arrendatária foi condenada a pagar ao senhorio a quantia de € 18.386,40 (dezoito mil trezentos e oitenta e seis euros e quarenta cêntimos), já deduzido o valor da caução prestada.

Nas alegações do Recurso de Apelação, o arrendatário sustentou, em síntese, que, tendo as partes estipulado um prazo de duração para o contrato de arrendamento celebrado — cinco anos —, deve aplicar-se ao caso o regime de denúncia previsto para os contratos destinados a habitação, por força do disposto no artigo 1098.º, n.º 3, aplicável por remissão do artigo 1110.º, n.º 1, ambos do Código Civil.

Segundo o recorrente, apenas na hipótese de inexistência de estipulação quanto à duração do contrato, este considerar-se-ia celebrado com prazo certo pelo período de cinco anos, aplicando-se o regime supletivo previsto no artigo 1110.º, n.º 2 do Código Civil, que impõe um pré-aviso mínimo de um ano para a denúncia por iniciativa do arrendatário.

O Tribunal da Relação de Lisboa, por acórdão proferido por unanimidade, apreciou a questão da admissibilidade da cessação do contrato de arrendamento mediante denúncia, considerando que as partes haviam convencionado apenas a possibilidade de oposição à renovação, sem, contudo, estipularem qualquer regime contratual específico relativo à denúncia. Concluiu que, na ausência de cláusula específica que previsse a faculdade de denúncia, não se mostrava aplicável esse meio extintivo ao contrato em causa. Assim, ainda que com fundamentação distinta daquela adotada pelo Tribunal de Primeira Instância, o Tribunal da Relação reiterou a improcedência da ação declarativa intentada pelo arrendatário. Inconformado com o acórdão da Relação, o arrendatário interpôs Recurso de Revista.

No julgamento, o Supremo Tribunal de Justiça reiterou que é admissível às partes convencionar os termos e condições concretas do exercício das diversas causas legais de cessação do contrato de arrendamento. Todavia, não lhes é permitido eliminar ou excluir

essas causas, uma vez que estas possuem natureza imperativa e, por conseguinte, não podem ser afastadas por acordo entre as partes, nos termos do artigo 1080.º do Código Civil¹⁵⁸, sob pena de nulidade, nos termos dos artigos 280.º, n.º 1, e 405.º do Código Civil.

Dessa forma, a ausência de convenção específica quanto à cessação do contrato por denúncia não implica a exclusão dessa possibilidade, mas apenas remete a sua aplicação para o regime supletivo legalmente previsto.

Quanto a questão verdadeiramente controvertida, o Supremo reconheceu que esta reside na determinação das normas supletivas aplicáveis ao caso concreto, nomeadamente quanto ao prazo de antecedência que deve ser observado pelo arrendatário para efetivar validamente a denúncia do contrato.

Acolhendo o entendimento do tribunal de primeira instância, o Supremo Tribunal de Justiça considerou que, mesmo não tendo as partes estipulado contratualmente qualquer regime relativo à denúncia, o arrendatário mantém a faculdade de fazer cessar o contrato de arrendamento para fins não habitacionais por essa via. Contudo, a denúncia apenas será eficaz se comunicada com a antecedência mínima de um ano relativamente ao termo do contrato, ainda que este tenha sido celebrado com prazo certo.

Rejeitando a argumentação do recorrente, o Tribunal sustentou que seria ilógico admitir que, na ausência de estipulação expressa quanto à duração do contrato, este se considerasse celebrado por cinco anos com um pré-aviso mínimo de um ano, ao passo que, no caso de estipulação expressa de igual prazo, bastasse um pré-aviso de apenas 120 dias. Tal interpretação conduziria a um resultado incoerente, em que situações substancialmente idênticas seriam tratadas de forma desigual sem justificação material bastante.

Assim disse o STJ expressamente:

“não há razão lógica ou material bastante para que o prazo de anterioridade da denúncia, que dá expressão a essa tutela, deva variar, consoante a duração

¹⁵⁸ Artigo 1080.º: As normas sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento urbano têm natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.

do contrato tenha sido contratualmente fixada ou tenha sido determinado por intervenção de uma norma supletiva.”

Assim, o Supremo Tribunal de Justiça concluiu que o disposto no artigo 1110.º, n.º 2, do Código Civil — que exige um pré-aviso mínimo de um ano para a denúncia de contratos de arrendamento para fins não habitacionais — é aplicável quer em situações em que as partes tenham fixado um prazo de duração do contrato, quer na ausência de tal estipulação.

Considerou, portanto, que uma vez que a cessação do contrato não observou o prazo de pré-aviso legalmente exigido, ficou constituída a obrigação da arrendatária de indemnizar o senhorio pelas rendas correspondentes ao período em falta. Em sentido oposto foi o entendimento do próximo acórdão.

6. Acórdão 6 - Aplicação do Artigo 1098.º, n.º 3 do Código Civil ao Prazo de Denúncia pelo Arrendatário em Contrato Não Habitacional

Neste caso¹⁵⁹, foram celebrados dois contratos de arrendamento não habitacional entre o senhorio e a entidade Caixa Económica Montepio Geral, S.A., na qualidade de arrendatária. A título exemplificativo, um dos contratos foi celebrado por um período de quinze anos, com início em 7 de fevereiro de 2007 e termo previsto para 31 de janeiro de 2022.

Por carta datada de 15 de maio de 2020, a arrendatária comunicou a denúncia do contrato de arrendamento, invocando para o efeito as disposições constantes da alínea a) do n.º 3 do artigo 1098.º e do n.º 1 do artigo 1110.º do Código Civil, procedendo ao pagamento das rendas vencidas até setembro de 2020, com base num prazo de pré-aviso de 120 dias.

¹⁵⁹ Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça no âmbito do Processo n.º 3877/21.2TBLRS.L1.S1, sendo relatora a Conselheira Maria da Graça Trigo, datado de 14 de março de 2024. Disponível em: https://juris.stj.pt/3877%2F21.2TBLRS.L1.51/unl31YAP1ZMj7YNURf3JTntbUEw?search=mC2zKguII_8qTuglhyc

Em resposta, o senhorio, por meio de carta de 29 de maio de 2020, apresentou entendimento diverso, sustentando que seriam devidas, não apenas as rendas correspondentes ao período de pré-aviso de 120 dias, mas também aquelas relativas ao restante período contratual até à data do termo estipulado, ou seja, até 31 de janeiro de 2022.

Tendo a arrendatária procedido à entrega das chaves e à desocupação do imóvel, o senhorio intentou ação declarativa sob a forma de processo comum, pedindo a condenação da arrendatária ao pagamento das rendas vencidas e vincendas até ao termo do contrato. Alegou, para tanto, que, as partes convencionaram a duração e a denúncia do contrato nos termos do artigo 1110.º, e, caso se entendesse que tal convenção era omissa quanto ao regime da denúncia, seria então aplicável o n.º 2 do referido artigo, que impõe um prazo mínimo de um ano para a denúncia pelo arrendatário.

A sentença proferida pelo Tribunal de Primeira Instância julgou a ação totalmente improcedente, por não provada, absolvendo, em consequência, a arrendatária do pedido formulado pelo senhorio.

No âmbito da apreciação do Recurso de Apelação interposto pelo senhorio, o Tribunal da Relação de Lisboa formulou um conjunto de proposições conclusivas sobre o regime aplicável à denúncia dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais. A decisão centrou-se na situação em que as partes contratantes estipulam expressamente um prazo de duração para o contrato (ou mesmo quando não o fazem), mas omitem qualquer regulação sobre o prazo de antecedência a observar para a sua denúncia por parte do arrendatário.

Nessas circunstâncias, entendeu o Tribunal ser aplicável, de forma supletiva, o prazo de antecedência mínima de um ano, previsto no n.º 2 do artigo 1110.º do Código Civil. Considerou-se, assim, inaplicável o regime de denúncia previsto no n.º 3 do artigo 1098.º do mesmo diploma, o qual respeita especificamente aos contratos de arrendamento para fins habitacionais. Sublinhou que a exigência legal de um pré-aviso mínimo de um ano para a denúncia do contrato, por parte do arrendatário, não depende da existência ou ausência de estipulação quanto à duração do contrato. A expressão legal “na falta de estipulação”, constante do n.º 2 do artigo 1110.º, deve ser compreendida como abrangendo,

não apenas a ausência de estipulação sobre a duração contratual, mas também a inexistência de convenção específica sobre o prazo de pré-aviso, sendo essa norma aplicável em ambos os casos, com carácter imperativo.¹⁶⁰

No Recurso de Revista interposto ao Supremo Tribunal de Justiça, o arrendatário sustentou que o n.º 1 do artigo 1110.º do Código Civil consagra a liberdade contratual quanto à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, permitindo que as partes regulem apenas alguns desses aspetos, ou mesmo nenhum.

Defendeu que a norma do n.º 2 do mesmo artigo — que estabelece um prazo supletivo de cinco anos e veda a denúncia pelo arrendatário com antecedência inferior a um ano — apenas se aplica na ausência de estipulação quanto à duração do contrato, não abrangendo as situações em que apenas falte convenção sobre a denúncia ou oposição à renovação. Sendo o contrato em análise celebrado por prazo certo de 15 anos, defendeu o recorrente que o n.º 2 do artigo 1110.º não era aplicável, devendo, nesse caso, observar-se o regime supletivo previsto para o arrendamento habitacional, por força da remissão constante do n.º 1 do mesmo preceito legal.

No julgamento, o Supremo Tribunal de Justiça pronunciou-se com base na redação dos artigos 1110.º e 1098.º do Código Civil, conforme introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que se encontrava em vigor à data da denúncia do contrato. O Tribunal sustentou a sua decisão com base em doutrina relevante, citando Pinto Furtado¹⁶¹, para quem o disposto no n.º 2 do artigo 1110.º do Código Civil apenas se aplica na ausência de estipulação quanto à duração do contrato. Assim, a antecedência mínima de um ano ali prevista incide unicamente sobre contratos aos quais, a título supletivo, tenha sido atribuído o prazo de cinco anos

No mesmo sentido, Elsa Sequeira Santos¹⁶² defende que o regime supletivo do n.º 2 do artigo 1110.º se aplica como um todo apenas quando as partes não estipulem o prazo de duração ao contrato. Se, ao invés, tiver sido fixado um prazo certo, como no caso em

¹⁶⁰ Esta interpretação segue uma linha jurisprudencial consolidada nos Tribunais da Relação, como demonstram, entre outros, os acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 29 de janeiro de 2013 (proc. n.º 27/11.7TBPRD.P1) e de 4 de julho de 2013 (proc. n.º 1477/12.7TJPRT.P1), bem como o acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 20 de outubro de 2016 (proc. n.º 1384/15.1T8FAR.E1).

¹⁶¹ Furtado, Pinto, *Manual de Arrendamento Urbano* (Coimbra: Almedina, 2008, Vol. II, 4ª ed.), p. 956.

¹⁶² Elsa Sequeira Santos, *Código Civil Anotado* (Coimbra: Almedina, 2022, Vol. I), p. 1424.

apreço, aplica-se, por força do n.º 1 do artigo 1110.º, o regime supletivo do arrendamento para habitação, nomeadamente o previsto no artigo 1098.º, n.º 3.

No domínio da hermenêutica jurídica, o Supremo Tribunal de Justiça sustenta que a interpretação mais adequada à letra do n.º 2 do artigo 1110.º do Código Civil é a seguinte:

“Efectivamente, a circunstância de o verbo “denunciar” se encontrar acoplado ao pronome “lo”, com função sintática de complemento directo, indica que a antecedência mínima de um ano se reporta ao contrato a que supletivamente foi atribuído o prazo certo de cinco anos. A oração “não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano” é, pois, uma oração subordinada relativamente à oração que se reporta ao contrato de arrendamento com prazo certo supletivamente fixado em cinco anos.”

No plano teleológico, o Tribunal considerou que não se justifica aplicar esse prazo de um ano a contratos em que a duração tenha sido previamente fixada pelas partes, uma vez que tal exigência se afigura excessiva à luz de um regime legal que se orientou no sentido da redução dos prazos de vinculação do contrato de arrendamento.

O Supremo Tribunal entendeu que a aplicação do prazo de 120 dias previsto no artigo 1098.º, n.º 3, alínea a), do Código Civil, permite melhor equilibrar os interesses das partes: salvaguarda, por um lado, as expectativas do senhorio quanto à renda e, por outro, protege o arrendatário de vínculos locatícios demasiado prolongados, especialmente num contexto económico essencialmente dinâmico.

Ainda que se reconheça que tal solução conduz a alguma incongruência, como assinalado pelo acórdão recorrido — ao permitir um prazo de denúncia mais curto em contratos mais longos —, o Tribunal ressalva que cabe ao legislador, e não ao intérprete, corrigir essas disfunções. Acresce que a aplicação do prazo de um ano como supletivo, mesmo em contratos de duração inferior a esse período, conduziria a resultados incoerentes.

Por conseguinte, o Supremo Tribunal concluiu pela aplicação do prazo de 120 dias de pré-aviso para denúncia pelo arrendatário, nos termos do artigo 1098.º, n.º 3, alínea a), do Código Civil, por remissão expressa do n.º 1 do artigo 1110.º. Não se verificando

fundamento legal para condenar a arrendatária, foi julgado procedente o recurso, com revogação da decisão da Relação.

A análise dos dois acórdãos revela posições divergentes quanto à aplicação do artigo 1110.º, n.º 2, do Código Civil, especificamente no que se refere ao prazo de pré-aviso de um ano para a denúncia de contratos de arrendamento não habitacional. Em ambos os casos, os arrendatários sustentaram que, tendo sido convencionado um prazo certo para o contrato, não lhes seria aplicável o referido prazo mínimo de pré-aviso, uma vez que tal regime se destinaria exclusivamente às situações em que não houvesse estipulação expressa da duração contratual — casos em que, por força do mesmo preceito, se atribui supletivamente um prazo de cinco anos ao contrato.

Ambos os tribunais — o STJ no primeiro acórdão e o Tribunal da Relação no segundo — afastaram essa interpretação, entendendo que seria contraditório admitir que, na ausência de estipulação da duração, o contrato se considerasse celebrado por cinco anos com pré-aviso de um ano, mas que, havendo estipulação expressa de igual prazo, bastaria um pré-aviso de apenas 120 dias (nos termos do artigo 1098.º, n.º 3, alínea a)). Sustentaram, por isso, que a expressão “na falta de estipulação”, constante do n.º 2 do artigo 1110.º, deve ser lida de forma ampla, abrangendo não apenas a ausência de estipulação sobre a duração contratual, mas também a omissão quanto ao regime aplicável à denúncia. Neste entendimento, a norma em questão revestir-se-ia de natureza imperativa.

Contudo, no segundo acórdão, o STJ seguiu orientação oposta, realizando um esforço interpretativo no sentido de restringir a aplicação do n.º 2 do artigo 1110.º apenas aos casos em que, por ausência de estipulação sobre o prazo, se atribua ao contrato, supletivamente, a duração de cinco anos. Com base numa análise gramatical, o Tribunal considerou que a cláusula “não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano” se refere unicamente ao contrato supletivamente fixado, funcionando como uma subordinação à oração principal. Para além disso, entendeu que não seria razoável impor tal limitação nos casos em que as partes tenham convencionado livremente a duração do contrato, por se tratar de uma exigência desproporcional face ao regime atual, orientado para uma maior flexibilidade nas relações locatícias.

Embora se reconheça a coerência argumentativa da posição adotada pelo STJ no segundo acórdão, importa distinguir os dois casos analisados. No primeiro, as partes não previram sequer a possibilidade de denúncia por parte do arrendatário — o que colide com a norma imperativa do artigo 1080.º do Código Civil, que impõe a inadmissibilidade de cláusulas que limitem esse direito. No segundo, embora as partes tenham acordado na aplicação do regime do artigo 1110.º, não estipularam expressamente um prazo de antecedência para a denúncia, o que acaba por justificar a aplicação supletiva do prazo legal.

Considera-se que não se afigura convincente o argumento de que, na ausência de estipulação quanto a denúncia, devam aplicar-se de forma automática as regras do regime supletivo do arrendamento habitacional. Tal entendimento colide com a própria redação do n.º 1 do artigo 1110.º, que determina que o regime habitacional só se aplica “sem prejuízo do disposto no presente artigo e no seguinte”. Isso significa que as normas específicas previstas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 1110.º devem prevalecer sobre o regime supletivo habitacional sempre que estejam reunidos os respetivos pressupostos de aplicação.

Deste modo, entende-se que, na ausência de estipulação contratual quanto ao prazo de antecedência aplicável à denúncia pelo arrendatário, deve prevalecer o disposto no artigo 1110.º, n.º 2, do Código Civil, cuja aplicação não pode ser afastada com fundamento na remissão genérica ao regime do arrendamento habitacional, por força da redação do n.º 1 do artigo 1110.º. Tal solução parece melhor assegurar a coerência sistemática do regime jurídico do arrendamento não habitacional, respeitando os limites da autonomia privada que podem livremente estabelecer de maneira distinta.

Considerações Finais

O regime do arrendamento urbano em Portugal impõe à doutrina e à jurisprudência um constante esforço de atualização e de reflexão célere sobre as soluções normativas emergentes e a forma como estas se integram, de modo sistemático e teleológico, no ordenamento jurídico vigente.¹⁶³

A análise desenvolvida ao longo desta dissertação permitiu constatar que a aplicação das normas relativas à oposição à renovação — e, nalguns casos, à denúncia — dos contratos de arrendamento urbano com prazo certo tem gerado entendimentos divergentes nos tribunais de primeira e segunda instâncias. Acresce que o próprio Supremo Tribunal de Justiça tem adotado posições interpretativas nem sempre uniformes, por vezes até contraditórias, relativamente ao mesmo dispositivo legal.

Tal panorama decorre, em parte, da persistente influência do modelo vinculístico que historicamente marcou o regime jurídico do arrendamento urbano, e que continua a exercer peso relevante na formulação das leis mais recentes. Com efeito, verifica-se que, embora as reformas legislativas das últimas décadas tenham procurado flexibilizar o regime, promovendo a autonomia privada e liberalizando o mercado de arrendamento, as alterações normativas mais atuais apontam para uma reaproximação ao regime vinculístico, reforçando a tutela do arrendatário e impondo novas limitações à liberdade contratual das partes.

Observa-se, também, que a complexidade normativa, associada a uma prática contratual frequentemente pouco precisa ou insuficientemente detalhada, tem alimentado a insegurança jurídica dos contratantes e dos próprios operadores do Direito, potenciando um aumento do contencioso nesta área.

No primeiro caso analisado, demonstrou-se que o arrendatário sustentava, com base numa leitura errónea do regime jurídico aplicável, a manutenção do vínculo contratual para além do termo acordado, num contrato celebrado sob legislação anterior e entretanto transitado para o NRAU. A insistência no recurso até ao Supremo Tribunal de Justiça

¹⁶³ *Idem, Importância e complexidade do arrendamento urbano: a incerteza de uma casa portuguesa?*, p. 3.

ilustra como a sobreposição e a sucessiva alteração das normas legais contribuem para a instabilidade interpretativa e o litígio.

Relativamente à jurisprudência, verificou-se a necessidade de um esforço hermenêutico que vá além da interpretação literal da norma, exigindo-se a consideração da unidade do sistema jurídico, das circunstâncias em que a norma foi criada e das realidades do tempo em que é aplicada, conforme impõe o artigo 9.º do Código Civil.

Em certos julgados, foi possível constatar a imposição de prazos de renovação legalmente fixados, com natureza imperativa, em desconsideração da vontade contratual expressamente manifestada pelas partes. Tal entendimento, a nosso ver, não se coaduna com a *ratio* da norma, que visa garantir ao arrendatário um prazo mínimo de vigência do contrato, de três anos nos arrendamentos habitacionais e de cinco anos nos não habitacionais. Respeitado o limite mínimo, entende-se que deve prevalecer a autonomia das partes para estipularem livremente um regime de renovação distinto, de acordo com os seus interesses.

Em contraposição, noutros arestos, observou-se uma rejeição do formalismo excessivo na apreciação da declaração de oposição à renovação por parte do senhorio. O Supremo Tribunal de Justiça tem reiterado que o artigo 1097.º do Código Civil não impõe requisitos formais rígidos para essa declaração, bastando que seja respeitado o prazo mínimo de pré-aviso. Assim, mesmo que a oposição seja manifestada com grande antecedência ou por meios informais, como o correio eletrónico, a sua validade será reconhecida desde que a comunicação tenha sido aceite e compreendida por ambas as partes. Este entendimento revela-se mais conforme a interpretação do sentido normal da declaração negocial (art. 236.º, n.º 2, do Código Civil) e mais adequado ao princípio da boa-fé, que deve reger a execução e interpretação dos contratos.

No domínio dos contratos de arrendamento não habitacionais, as alterações da Lei n.º 13/2019 restringiram significativamente a liberdade das partes para estipularem a duração dos contratos.¹⁶⁴ No acórdão referente à interpretação do artigo 1110.º, n.º 4, o Supremo Tribunal de Justiça entendeu que o senhorio pode opor-se à renovação do

¹⁶⁴ *Idem*, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, p. 14.

contrato durante o período inicial de vigência, desde que essa oposição produza efeitos apenas no termo do período de cinco anos. Tal leitura, fundada numa interpretação teleológica da norma, visa assegurar ao arrendatário uma duração mínima de cinco anos, compatibilizando a proteção do arrendatário com o princípio da autonomia privada.

Ainda que se concorde com essa posição, importa salientar que diversos acórdãos foram identificados em sentido contrário, evidenciando a ausência de uniformidade jurisprudencial. Os últimos casos analisados também revelaram dissensões não apenas entre os tribunais de instância, mas no seio do próprio Supremo Tribunal de Justiça.

A controvérsia em torno do prazo de pré-aviso para a denúncia por parte do arrendatário nos contratos de arrendamento não habitacionais, na sequência da alteração legislativa introduzida pela Lei n.º 13/2019, confirma a previsão doutrinária de que se trata de uma matéria propensa ao litígio. De facto, os tribunais não têm chegado a um entendimento unânime quanto à aplicação do artigo 1110.º, n.º 2, ou do artigo 1098.º, por força da remissão constante do artigo 1110.º, n.º 1. Demonstrou-se, nesse contexto, que a determinação do prazo de pré-aviso aplicável depende de saber se o prazo de cinco anos previsto no contrato foi estipulado pelas partes ou resulta da norma supletiva. Para alguns arrendatários e decisões judiciais, o prazo reduzido de pré-aviso só se aplicaria se o prazo de cinco anos tivesse sido convencionado. Contudo, a nosso ver, tal entendimento não deve prevalecer, porquanto a própria redação do n.º 1 do artigo 1110.º do Código Civil contém uma limitação expressa à aplicação subsidiária do regime do arrendamento para habitação, ao estabelecer a expressão “sem prejuízo do disposto no presente artigo e no seguinte”. Assim, caso as partes não tenham convencionado contratualmente o prazo de antecedência para a denúncia — faculdade que lhes é plenamente reconhecida —, deve observar-se, pela letra da norma, o que se encontra disposto nos números subsequentes do artigo 1110.º. Apenas na eventual omissão ou lacuna do regime legal específico do arrendamento não habitacional poderá ser convocada, de forma subsidiária, a disciplina do arrendamento habitacional.

Reconhece-se, todavia, que a interpretação desse dispositivo legal não é tarefa simples e que outras leituras se afiguram igualmente plausíveis, como evidenciado nos julgados analisados.

Conclui-se, de todo o modo, que muitas das divergências levadas ao Judiciário resultam da ausência de estipulação contratual clara quanto ao prazo de duração inicial dos contratos ou quanto ao regime de renovação. Outro ponto de dissenso prende-se com o carácter imperativo ou supletivo das normas aplicáveis, sendo este um dos fatores de instabilidade interpretativa.

A jurisprudência tem procurado responder às sucessivas alterações legislativas, assumindo por vezes um papel de clarificação onde o legislador falhou em assegurar estabilidade normativa. Considera-se, nesse sentido, que o Supremo Tribunal de Justiça tem, em alguns casos, adotado soluções tecnicamente coerentes com o regime vigente, exigindo, para tal, um esforço de reconstrução histórica e normativa capaz de fundamentar adequadamente as decisões num quadro jurídico por vezes ambíguo.

Paradoxalmente, a intenção legislativa de garantir maior estabilidade aos contratos de arrendamento acaba por ser contrariada na prática, uma vez que muitos senhorios, confrontados com prorrogações automáticas e prolongadas, bem como com a incerteza legislativa, optam por contratos de duração certa e não renováveis, preferindo renegociar novas condições contratualmente ao fim de cada termo, caso assim o desejem.¹⁶⁵

Por todas estas razões, revela-se contraditório que o legislador imponha prazos de renovação imperativos em detrimento de convenções distintas livremente acordadas, sobretudo quando a própria lei admite a possibilidade de não renovação dos contratos.

Assim, defende-se que a interpretação do regime jurídico do arrendamento urbano, seja habitacional ou não habitacional, deve ser orientada pelos princípios estruturantes da autonomia privada e da liberdade contratual, permitindo que as partes estabeleçam livremente as condições do contrato, definam cláusulas ajustadas às suas necessidades e estipulem as consequências do seu incumprimento. Esta liberdade, naturalmente, deve ser exercida de forma consciente, voluntária e pautada pelo princípio da boa-fé, que impõe às partes uma conduta honesta, leal e cooperante, assegurando, dessa forma, maior previsibilidade, equilíbrio e justiça na relação jurídica de arrendamento.

¹⁶⁵ Ferreira, Jéssica Rodrigues, *op. cit.*, p. 86.

Referências

1. Bibliografia

Assembleia da República. República: sistema de governo e separação de poderes. Consultado em 06 jan. 2025. Disponível em: <https://www.parlamento.pt/Parlamento/Paginas/republica.aspx>

Ataíde, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas; Rodrigues, António Barrosos Ramalho. *Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano*, Revista de Direito Civil, Ano IV (2019), n.º 2, Coimbra: Edições Almedina, 2019. P. 145-162.

Cordeiro, António Menezes. *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*. Coimbra: Almedina, 2014.

Ferreira, Jessica Rodrigues. *Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais*. Revista Electrónica de Direito 21, n.º 1 (Vol. 21), fevereiro de 2020. Acesso em 23 de junho de 2025 Disponível em: https://cij.up.pt/client/files/0000000001/5-artigo-jessica-ferreira_1584.pdf

Garcia, Maria Olinda. *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*, Julgar online, março de 2019. Disponível em: 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

———. *Arrendamento Urbano anotado, Regime Substantivo e Processual*. Coimbra: Coimbra Editora, 2012.

———. *Importância e complexidade do arrendamento urbano: a incerteza de uma casa portuguesa?* Coimbra: Revista Electrónica De Direito, setembro de 2017, Disponível em: https://cij.up.pt/client/files/0000000001/1_622.pdf

———. *O arrendamento plural, Quadro Normativo e Natureza Jurídica*. Coimbra: Tese de Doutoramento, 2009.

Leitão, Luís Manuel Teles de Menezes, *Arrendamento Urbano*. 10a. Coimbra: Almedina, 2020.

Magalhães, David. *A resolução do contrato de arrendamento urbano*. Coimbra: Coimbra Editora, 2009.

———. *Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de Fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo*. Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2019

———. *As Restrições ao Direito de Propriedade Decorrentes do Vinculismo Arrendatício: Uma Perspectiva Jusfundamental*. Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2005.

———. *O arrendamento na jurisprudência do TEDH*. In Leitão, Luís Manuel Teles de Menezes, Coordenação, *I Congresso de Direito do Arrendamento*. Obras coletivas. Coimbra: Almedina, 2019. P. 33-57-.

Mendes, Armindo Ribeiro. *O arrendamento na jurisprudência do Tribunal Constitucional*. In Leitão, Luís Manuel Teles de Menezes, Coordenação, *I Congresso de Direito do Arrendamento*. Obras coletivas. Coimbra: Almedina, 2019. P. 7-31.

Passos, Márcia. *A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo*. Boletim da Ordem dos Advogados, 24 de setembro de 2019, p. 11-12. Acesso em 23 de junho de 2025. Disponível em: https://portal.oa.pt/media/130361/boletim_ordem-dos-advogados_setembro_2019.pdf

Passos, Márcia. *A (não) transição dos contratos de arrendamento para habitação no “Mais Habitação” e a compensação aos senhorios*. 05 de janeiro de 2024. Acesso em 23 de junho de 2025. Disponível em: https://www.vidaeconomica.pt/boletim-do-contribuinte-0/publicacoes/boletim-do-contribuinte-no-1-1-a-quinzena-de-dezembro-2024/imobiliario-e-arrendamento/nao-transicao-dos-contratos-de-arrendamento-para-habitacao-no-mais-habitacao-e-compensacao-aos?utm_

Pinto Furtado, Jorge. *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*. 2ª edição. Coimbra: Almedina, 2020.

Pires, Soromenho. *Algumas considerações sobre a locatio-conductio (locação-condução)*. Acesso em 23 de junho de 2025. Disponível em: <https://bd.tjmg.jus.br/server/api/core/bitstreams/04f19824-8725-4b4f-8077-b16ce7d4629b/content>

“Proposta de Lei n.º 34. Exposição de Motivos”. Acesso em 23 de junho de 2025. Disponível em: <https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684d5a5763765247396a6457316c626e527663306c7561574e7059585270646d45764d6a4578596a6b795a5467744d7a63314f5330304e6d45784c54686a4e6a6b7459324d314e32466c4e7a63324d4759774c6d527659773d3d&fich=211b92e8-3759-46a1-8c69-cc57ae7760f0.doc&Inline=true>

Valente, Edgar Alexandre Martins. *Arrendamento Urbano, Comentário às Alterações Legislativas Introduzidas ao Regime Vigente*. Coimbra: Almedina, 2019.

2. Jurisprudência

Supremo Tribunal de Justiça

Acórdão do STJ, de 18 jun. 2024, processo n.º 19039/19.6T8LSB.L1.S1 (relatora Isabel Salgado). Citado em 12 mai. 2025. Disponível em: https://juris.stj.pt/19039%2F19.6T8LSB.L1.S1/BYMjj_RPwoDGOw_d5cum17YghKI?search=...

Acórdão do STJ, de 3 jul. 2025, processo n.º 1482/24.0YLPRT.L1.S1 (relator Orlando dos Santos Nascimento). Citado em 13 jul. 2025. Disponível em: https://juris.stj.pt/1482%2F24.0YLPRT.L1.S1/16hmAKvrrJO-Wb1lkBLuGSSS_dQ?search=...

Acórdão do STJ, de 12 dez. 2024, processo n.º 138/20.8T8MDL.G1.S1 (relatora Isabel Salgado) [online]. Citado em 17 fev. 2025. Disponível em: <https://juris.stj.pt/138%2F20.8T8MDL.G1.S1/rf11-qlmMFwMSeu1kd9DoCGS7ss?search=...>

Acórdão do STJ, de 15 out. 2024, processo n.º 1064/21.9T8AGD.P1.S1 (relator Jorge Arcanjo) Citado em 18 jan. 2025. Disponível em: https://juris.stj.pt/1064%2F21.9T8AGD.P1.S1/C69SM_xSQ3SD52Yx2rszspc5OCQ?search=...

Acórdão do STJ, de 10 dez. 2024, processo n.º 23169/22.9T8LSB.L1.S1 (relator Henrique Antunes) Citado em 18 abr. 2025. Disponível em: <https://juris.stj.pt/23169%2F22.9T8LSB.L1.S1/K9FZnjbikaNtjJfsVAm5zIHWGuw?search=...>

Acórdão do STJ, de 14 mar. 2024, processo n.º 3877/21.2TBLRS.L1.S1 (relatora Maria da Graça Trigo) Citado em 24 jun. 2025. Disponível em: <https://juris.stj.pt/3877%2F21.2TBLRS.L1.S1/unl3lYAP1ZMj7YNURf3JTntbUEw?search=...>

Tribunal da Relação de Coimbra:

Acórdão do TRC, processo n.º 896/13.6TBCTB.C1, de 4 abr. 2017. Citado em 03 jul. 2025. Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/.../56b20489c0d2a5f080258114003a0e50?OpenDocument>