

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 966/21.7YLPRT.L1-7

Relator: CONCEIÇÃO SAAVEDRA

Sessão: 08 Fevereiro 2022

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO PELO SENHORIO

EFICÁCIA DA OPOSIÇÃO PARA DATA POSTERIOR À INDICADA PELO SENHORIO

ANTECEDÊNCIA DA COMUNICAÇÃO

FORMA DA COMUNICAÇÃO

Sumário

I-A imperatividade do art. 1097 do C.C. não abarca o estabelecimento de prazos mais alargados dos aí previstos quanto à antecedência da comunicação, pelo senhorio ao inquilino, da oposição à renovação do contrato de arrendamento, devendo considerar-se aplicável, por isso, o prazo de antecedência superior, de um ano, previsto para o efeito no contrato celebrado;

II-Tendo as partes estabelecido no contrato de arrendamento que o senhorio poderia “denunciar” o contrato “mediante notificação judicial avulsa ao Inquilino”, não pode deixar de considerar-se o que foi especificamente contratado aquando da oposição à renovação do contrato pelo senhorio, apesar de ser então distinta a forma de comunicação legalmente exigível;

III-Não estará vedado ao senhorio, respeitando a forma e a antecedência da comunicação - de modo a garantir ao arrendatário o prazo mínimo legalmente previsto para este poder organizar-se e proceder à entrega do locado - declarar a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento para o termo de uma renovação posterior àquela em curso;

IV-Embora o tribunal possa considerar, em procedimento especial de despejo, que a oposição pelo senhorio à renovação do contrato de arrendamento opere em data posterior à indicada por aquele, o procedimento só será viável se a data dessa renovação for anterior à instauração do referido procedimento, pois não poderia ter-se então como incumprida a obrigação da inquilina de desocupar o locado, como previsto no nº 1 do art. 15 do NRAU.

Texto Integral

Acordam os Juízes na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa.

I-Relatório:

A [Hortênsia], B [Maria] e C [Nuno] intentaram, em 22.7.2021, junto do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), procedimento especial de despejo contra D [Daniela], com vista ao despejo do 4º andar da Rua, nº ..., em L____, com fundamento na cessação do contrato por oposição à renovação pelo senhorio.

A Ré deduziu oposição, invocando, em síntese, que o contrato de arrendamento inicial foi celebrado em 1940 com sua avó, na qualidade de inquilina, e que, face ao respetivo óbito, se transmitiu a sua mãe. Diz que em 2002, tendo sua mãe falecido, foi celebrado o contrato dos autos, pelo prazo de 5 anos, com início em 1.11.2002, renovável por períodos de um ano, salvo denúncia pelo senhorio por notificação judicial avulsa e com a antecedência de um ano. A partir de 31.10.2006, por força da entrada em vigor do NRAU, as renovações passaram a ocorrer por períodos de dois anos, sendo a última prevista para 31.11.2022. Refere que não foi devidamente notificada pelo senhorio da oposição à renovação, razão pela qual esta não operou e o contrato se renovou em 1.11.2020 até 31.10.2022. Conclui pela improcedência do procedimento e, subsidiariamente, para o caso de assim não se entender, requer o diferimento da desocupação do locado pelo período legal de 5 meses, invocando razões sociais imperiosas, uma vez que vive sozinha, tem 60 anos de idade, aufere o RSI e não tem outra habitação.

Remetidos os autos à distribuição junto do Tribunal competente, em

12.11.2021 fixou-se o valor da causa em € 3.600,00 e proferiu-se despacho saneador que conferiu a validade formal da instância. Entendendo-se, por sua vez, que o estado dos autos já o permitia, sem necessidade de mais provas, proferiu-se sentença que concluiu nos seguintes termos：“(...)

Julga-se procedente este procedimento especial de despejo e determina-se a desocupação do locado.

Julga-se improcedente o incidente e indefere-se o requerido diferimento da desocupação do locado.

Custas do procedimento especial de despejo pela requerida.

Custas do incidente pela requerida, requerente do incidente, que se fixam no mínimo de 0,5 UC, cf. artigo 527.º, do Código do Processo Civil, artigo 7.º, n.º 4, do Regulamento das Custas Processuais e tabela II anexa (Outros incidentes).”

Desta decisão interpôs recurso a Ré, apresentando as respetivas alegações que culmina com as conclusões a seguir transcritas:

“

1.-O presente recurso versa sobre a decisão de primeira instância que determinou a cessação do contrato de arrendamento e proferiu decisão judicial para desocupação e entrega do locado.

2.-O enfoque da questão está na validade da presumida oposição à renovação do contrato de arrendamento.

O caso pode sumariar-se assim:

3.-Os Recorridos enviaram carta datada de 3/06/2019, com aviso de receção, para a Recorrente alegando que:

3.1.-O contrato havia sido celebrado por 5 anos;

3.2.-Desde 1 de outubro de 2007 se tem vindo a renovar por períodos anuais;

3.3.-De acordo com o artigo 1097º, nº 1, al. a) do CC o prazo para oposição à renovação é de 240 dias;

3.4.-A 1 de outubro de 2020 o contrato se considera por terminado e que deverá ser entregue, naquela data, livre de pessoas e bens.

4.-Com o devido respeito, crê-se que os Recorridos não têm razão.

5.-Em primeiro lugar, deveria ter ocorrido, aquando da morte da primitiva arrendatária, uma transmissão por morte da posição de arrendatária para a Recorrente.

6.-Os Recorridos, aproveitando-se da situação, impuseram a celebração de um novo contrato de arrendamento à Recorrente.

7.-Com a celebração deste novo contrato de arrendamento, verificou-se outro erro, curiosamente, no prazo pelo qual o contrato seria celebrado.

8.-Os Recorridos entenderam que, tendo o contrato como prazo de celebração 5 anos, com início a 1/11/2002, o seu término cairia no dia 1/10/2007.

9.-Tal não é verdade, na medida em que os 5 anos terminariam a 31/10/2007 e não a 1/10/2007.

10.-Os Recorridos quiseram opor-se à renovação do contrato em 2019.

11.-Para tal, a 3/06/2019 enviaram carta registada com aviso de receção para a Recorrente, comunicando a sua intenção, e dando como terminado o contrato a 1/10/2020.

12.-Ora, segundo a cláusula 4 do contrato de arrendamento, a oposição à renovação apenas poderia ser comunicada através de notificação judicial avulsa, pelo que não bastou o envio de carta registada com aviso de receção.

13.-Mais, as tentativas de notificação foram todas frustradas, pelo que, de facto, os Recorridos tomaram conhecimento de que a Recorrente não foi devidamente notificada da oposição à renovação do contrato.

14.-Além disso, o prazo de antecedência previsto para a comunicação da intenção de oposição à renovação era de 1 ano, conforme cláusula 4 do contrato.

15.-Como tal a oposição à renovação não operou, pelo que se encontra em vigor a renovação do contrato de arrendamento que, ao contrário do que alegam os Recorridos passou a ser de 2 em 2 anos desde 31/10/2007 (prazo pelo qual foi o contrato em apreço celebrado), e que termina a 31/10/2023.

16.-A todo o exposto se acrescenta a situação emergencial em que a Recorrente vive: sozinha, com uma idade avançada, problemas de saúde e auferindo baixíssimos rendimentos, *in casu*, o RSI, pelo que seria de esperar, pelo menos, o diferimento da desocupação do locado.

17.-Por último, mas não menos importante, atente-se à situação pandémica que o país atravessa nos dias que correm.

18.-Fruto das adversidades provocadas pela pandemia, está prevista a suspensão dos atos de execução de entrega judicial de casa de morada de família e do local arrendado quando o arrendatário possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação ou por razão social imperiosa.

19.-Neste sentido, deverá o douto Tribunal decretar a suspensão da entrega judicial da casa de morada de família, uma vez que a Recorrente não possui outro local para viver e se encontra numa clara situação de fragilidade, desde logo pelos rendimentos que auferi (ou pela falta deles), mas também pela sua idade já avançada e pelos problemas de saúde que possui.

20.-No mesmo sentido dispõem os Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 27/04/2021 e de 20/09/2021 que entenderam que, tratando-se de casa de

morada de família, é de se aplicar o artigo 6.º-E da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, e a sua entrega está suspensa enquanto decorrer a situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19.

21.-Com genuína crença se conclui que o objeto do recurso merece a apreciação prevista no artigo 15º-Q do NRAU e nos artigos 627.º, n.º 2 e 629.º, n.º 1 e n.º 3, alínea a) do Código de Processo Civil.”

Pede a revogação da sentença recorrida e, sendo mantido o despejo, a sua sustação em virtude da pandemia ou o seu diferimento atenta a situação de emergência social da Ré.

Em contra-alegações, concluem os apelados pela manutenção do decidido.

O recurso foi admitido como apelação, a subir nos próprios autos e com efeito suspensivo.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

II-Fundamentos de Facto:

A decisão da 1ª instância fixou como provada a seguinte factualidade:

1)-A fls. 2 encontra-se “contrato de arrendamento de duração limitada renda livre”, de 25.11.2002, relativo ao 4.º andar da Rua, n.º ..., ...-L_____.

2)-O contrato de arrendamento é de duração limitada e no regime de renda livre, nos termos do artigo 98, n.ºs 1 e 2, do RAU. O arrendamento é feito pelo prazo efetivo de 5 anos, que se inicia em 1.1.2002 e termina em 1.10.2007. No fim do prazo convencionado o contrato de arrendamento renova-se por períodos anuais enquanto não for denunciado por qualquer das partes.

3)-A fls. 16 encontra-se certidão negativa de 17.5.2019 no âmbito de notificação judicial avulsa requerida pelos requerentes contra a requerida.

4)-A fls. 21-22 encontra-se certidão negativa de 5.7.2019 no âmbito de notificação judicial avulsa requerida pelos requerentes contra a requerida.

5)-A fls. 27-28 encontra-se cópia de carta assinada pela representante dos requerentes, dirigida à requerida, remetida para a morada do locado, através de carta registada com aviso de receção, contendo a o endereço completo da parte que a subscreve, cf. fls. 29-30.

6)-A carta comunica à requerida a oposição à renovação do contrato de arrendamento e que "na data de 1 de Outubro de 2020 o contrato de

arrendamento por tempo determinado dá-se por terminado e deverá a arrendatária entregar o locado livre de pessoas e bens.", cf. fls. 27-28.

7)-A requerida assinou o registo de receção de fls. 29, em 8.8.2019, relativo à carta de fls. 27-28.

*

III-Fundamentos de Direito:

Como é sabido, são as conclusões que delimitam o âmbito do recurso. Por outro lado, não deve o tribunal de recurso conhecer de questões que não tenham sido suscitadas no tribunal recorrido e de que, por isso, este não cuidou nem tinha que cuidar, a não ser que sejam de conhecimento officioso.

De acordo com as conclusões da recorrente acima transcritas, em causa está apreciar:

- da renovação do contrato de arrendamento e da invalidade da oposição deduzida pelos senhorios à sua renovação;
- do diferimento da desocupação e da suspensão da entrega do locado.

A)-Da renovação do contrato de arrendamento e da invalidade da oposição deduzida pelos senhorios à sua renovação:

A apelante começa por invocar que o arrendamento relativo ao andar em apreço deveria ter-se para si transmitido por óbito da anterior arrendatária, sua mãe, e que os AA. lhe impuseram então a celebração de um novo contrato de arrendamento. Tal matéria, como assinalam os apelados, é totalmente irrelevante para a apreciação da causa, tanto mais que não é verdadeiramente contrariada a validade desse contrato de arrendamento outorgado em 2002. Já sobre a questão relativa aos eventuais lapsos do aludido contrato escrito quanto à contagem do prazo de duração de 5 anos aí indicado (se o período inicial terminou em 31.10.2007 ou em 1.10.2007), nos pronunciaremos adiante.

Por conseguinte, e com interesse para a sorte da lide, temos que a apelante sustenta no recurso, em súmula, que a oposição deduzida, em 2019, pelos AA. à renovação do contrato, mediante carta registada com aviso de receção de 3.6.2019 dando como terminado o contrato a 1.10.2020, não é válida e não pode operar qualquer efeito, uma vez que, segundo a cláusula 4ª do contrato de arrendamento, a oposição à renovação apenas poderia ser comunicada através de notificação judicial avulsa e o prazo de antecedência previsto para essa comunicação era de 1 ano. Conclui, por isso, que o contrato se encontra em vigor, com períodos de renovação de 2 anos, terminando apenas em 31.10.2023.

Contrapõem os recorridos na resposta ao recurso que, em 10.4.2019, deram

entrada a requerimento de notificação judicial avulsa da Ré com vista à oposição à renovação do contrato de arrendamento, sendo que em 17.5.2019 foi emitida a respetiva certidão negativa de notificação por não ter sido encontrada a destinatária, e que os recorridos voltaram a requerer nova notificação judicial avulsa a 4.6.2019, que teve o mesmo desfecho (fls. 21/22). Assim, dizem, e de acordo com o art. 1080 do C.C. e o art. 9, nº 1, do NRAU, os AA. procederam, por intermédio de procuradora, à oposição à renovação do contrato de arrendamento através de carta registada com aviso de receção datada de 3.6.2019 (fls. 27/28). Mais defendem que, por força do art. 1097, nº 1, al. b), do C.C., o senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima de 120 dias se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual a um ano e inferior a seis anos. Pelo que, ainda que se considere 31.10.2019 como a data da renovação do contrato, os AA. teriam de se opor à mesma até 31.6.2019, o que cumpriram, tendo além do mais em conta o disposto no art. 10, nº 5, al. b), do NRAU, quanto à impossibilidade de proceder à notificação judicial avulsa exigida para a resolução do contrato nos termos do art. 1084, nº 2, do C.C..

Na sentença, por sua vez, entendeu-se que a renovação automática seria pelo prazo de 2 anos, nos termos do art. 26, nº 3, do NRAU, aplicável ao contrato em apreço. Mais se considerou válida a comunicação da cessação do contrato de arrendamento por carta registada com aviso de receção datada de 3.6.2019 (fls. 27/28), nos termos do art. 9 do NRAU, e respeitada a antecedência prevista no art. 1097, nº 1, al. b), do C.C., determinando-se, em consequência, a desocupação do locado.

Vejamos.

Comprovada a existência do contrato dos autos, de duração limitada e no regime de renda livre, ao abrigo do art. 98, n.ºs 1 e 2, do RAU (pontos 1 supra e doc. de fls. 2 e ss.), temos que na respetiva cláusula 4ª se prevê: *“O Senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento mediante notificação judicial avulsa ao Inquilino, feita com um ano de antecedência sobre o fim do prazo do contrato ou da renovação em curso.”*

A referida cláusula mostra-se em plena conformidade com o então estabelecido no art. 100 do RAU.

Será, em todo o caso, de convocar aqui o regime aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27.2 (Novo Regime do Arrendamento Urbano, NRAU, que entrou em vigor em 28.6.2006).

Assim, o contrato de arrendamento *sub judice* foi celebrado em 2002 e o presente procedimento especial de despejo foi instaurado em 22.7.2021, com fundamento na cessação do contrato por oposição à renovação pelo senhorio. “O NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.” (nº 1 do art. 59 do respetivo Diploma).

Por sua vez, o art. 26 do NRAU veio estabelecer um regime transitório aplicável aos contratos celebrados na vigência do RAU (este aprovado pelo DL nº 321-B/90, de 15.10), sendo que o mesmo regime se aplica, por força dos arts. 27 e 28 do referido diploma, aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU e aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do DL nº 257/95, de 30.9([1](#)).

Assim, os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do RAU, como o presente, passaram a estar submetidos ao NRAU, com certas especificidades (art. 26, nº 1, do NRAU). A regra é, por isso, a de que o NRAU se aplica imediatamente às relações contratuais mesmo constituídas antes da nova lei, ressalvado o regime transitório previsto.

Tal significa que, nestas condições (como nas previstas nos arts. 27 e 28 do NRAU), as normas do NRAU que dispõem diretamente sobre o conteúdo da relação de arrendamento abrangem as relações já constituídas e são de aplicação imediata, sem prejuízo das exceções contidas nos números 2 a 6 do referido normativo.

As referidas disposições do NRAU acompanham o disposto no art. 12 do C.C. quanto à aplicação das leis no tempo. A lei que dispõe sobre o conteúdo da relação jurídica é a lei nova, mas a que rege sobre os efeitos de um facto é a que vigorar no momento em que tal facto ocorreu.

Assim, e relativamente às condições de cessação do contrato de arrendamento, a lei aplicável será, a nosso ver, a vigente ao tempo em que ocorreram os factos integrantes ou fundamentadores do direito a essa cessação.

Analisemos, então, cada uma das questões que se nos suscitam.

- Em primeiro lugar, verificamos, quanto ao prazo do contrato de

arrendamento, que se refere no texto do mesmo que é celebrado pelo prazo de cinco anos “*que se inicia em 1 de Novembro de 2002 e termina em 1 de Outubro de 2007*”. Ora, tendo sido o contrato celebrado ao abrigo do art. 98, nºs 1 e 2, do RAU, o prazo estabelecido não podia ser inferior a cinco anos (nº 2), o que está em consonância com o que ali ficou indicado.

Deste modo, e completando-se o dito prazo de cinco anos em 31.10.2007, resulta que a referência ao seu termo “*em 1 de Outubro de 2007*” só pode justificar-se por lapso na respetiva contagem. O que vale por dizer que o termo inicial do contrato de arrendamento terá ocorrido, de facto, de acordo com a legislação vigente e o teor do contrato, em 31.10.2007.

- Esclarecido este aspeto, e no que respeita à renovação do contrato de arrendamento, afigura-se-nos existir alguma confusão de ambas as partes, falando a apelante/Ré em renovação ocorrida em 31.10.2019 ou em 1.11.2020 e os apelados/AA. em cessação do contrato em 31.10.2019, apesar da comunicação de oposição à renovação do contrato por estes levada a cabo, como adiante melhor veremos, aludir ao seu termo em 1 de Outubro de 2020. A compreensão desta matéria implica uma breve reflexão sobre a forma como se foi renovando o contrato em apreço, de acordo com o respetivo teor e com a legislação, entretanto, aplicável.

Por força do disposto no art. 26, nº 3, do NRAU (na primitiva versão da Lei nº 6/2006, de 27.2, vigente desde 28.6.2006)([\[2\]](#)), uma vez que as partes não haviam estipulado prazo de renovação superior (mas apenas prazos de renovação por períodos anuais - ponto 2 supra), passou tal renovação a ser de 3 anos (tratando-se de arrendamento para habitação) a partir do termo do período inicial do contrato, em 31.10.2007.

Tal prazo de renovação de 3 anos (com novo período iniciado em 1.11.2010) passou, por sua vez, a ser de 2 anos a partir da renovação operada em 1.11.2013, por força dos arts. 7 e 15 da Lei nº 31/2012, de 14.8, que alterou o indicado art. 26, nº 3, do NRAU([\[3\]](#)). Com efeito, de acordo com o respetivo art. 15, a dita Lei nº 31/2012, de 14.8, entrou em vigor 90 dias após a sua publicação, estabelecendo o seu art. 7: “*1- Aos prazos em curso aplica-se a redução de prazos resultante da presente lei, exceto se for menor o decurso do tempo para se completarem.*

2- Os novos prazos contam-se a partir da data em vigor da presente lei.”

Assim, o prazo de renovação de 3 anos iniciado em 1.11.2010 - em curso aquando da entrada em vigor da Lei nº 31/2012, de 14.8 - completou-se em 31.10.2013, passando a renovar-se então por períodos de 2 anos.

Por conseguinte, renovou-se em 1.11.2015 e, depois, em 1.11.2017, ocorrendo nova renovação do contrato, por mais 2 anos, em 1.11.2019 (até 31.10.2021).

- Aqui chegados, passemos, então, ao prazo de antecedência de que dispunham os AA. para se opor à renovação do contrato de arrendamento. Relembramos que na cláusula 4ª do contrato se prevê: *“O Senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento mediante notificação judicial avulsa ao Inquilino, feita com um ano de antecedência sobre o fim do prazo do contrato ou da renovação em curso.”*

Dispõe o art. 1080 do C.C. (na versão conferida pela Lei nº 31/2012, de 14.8) que: *“As normas sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento urbano têm natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.”*

De acordo com esta norma, as partes não podem estabelecer livremente as regras relativas à resolução, caducidade e denúncia do contrato de arrendamento, nem alterar as condições do exercício ao direito à cessação do arrendamento, prevalecendo o estipulado na lei.

Por sua vez, o art. 1097 do C.C., na versão conferida pela Lei nº 13/2019, de 12.2, com a epígrafe *“Oposição à renovação deduzida pelo senhorio”*, estabelece que o senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima de 120 dias, sendo o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação igual ou superior a um ano e inferior a seis anos (al. b) do nº 1).

Tal disposição, na versão referida da Lei nº 13/2019, é aplicável ao tempo da renovação do contrato prevista para 1.11.2019, em concreto à data em que os AA. diligenciaram por comunicar à Ré a sua oposição à respetiva renovação (em 10.4.2019, data do requerimento para notificação judicial avulsa da Ré, a fls. 10 e ss.), como acima vimos, por força do art. 12, nº 2, 2ª parte, do C.C. ([\[4\]](#)).

A questão que se coloca é a de saber, então, se deve considerar-se, no que respeita à antecedência da denúncia – e sem ponderar sobre a forma da comunicação ou sobre o conteúdo desta e das subsequentes comunicações – o prazo de 1 ano previsto na cláusula 4ª do contrato, ou o prazo de 120 dias previsto na lei à data em que os AA. manifestaram opor-se à renovação do contrato dos autos.

Creemos que não assiste, neste tocante, razão aos recorridos/AA..

Com efeito, o mencionado art. 1097 do C.C. constitui norma imperativa, por força do citado art. 1080 do mesmo C.C..

No entanto, cremos que a referida norma visa apenas estabelecer um prazo mínimo de proteção ao inquilino face à cessação do contrato, nada impedindo que as partes estipulem prazos de antecedência superiores para o senhorio comunicar a oposição à renovação do contrato([\[5\]](#)). Para tal aponta, desde

logo, a própria letra do preceito ao referir expressamente, no corpo do nº 1, que os prazos a seguir elencados se reportam a uma antecedência mínima, deixando ao senhorio a possibilidade de fazer a comunicação com maior antecedência e, por conseguinte, com maior vantagem para o inquilino. Assim sendo, mal se compreenderia que não pudessem as partes contratar livremente, e à partida, prazos superiores aos indicados na norma.

Donde, a inevitável conclusão que daqui retiramos é que a imperatividade do art. 1097 do C.C. não abarca o estabelecimento de prazos mais alargados dos aí previstos quanto à antecedência da comunicação, pelo senhorio ao inquilino, da oposição à renovação do contrato.

Deve prevalecer, por isso, na situação em análise, o que foi estipulado no contrato - de resto, em harmonia com a previsão do art. 100 do RAU então vigente.

Assim sendo, a antecedência que os AA. deveriam respeitar para comunicar à Ré a sua oposição à renovação do contrato era a de 1 ano, prevista na cláusula 4ª do contrato, e não a de 120 dias estabelecida no art. 1097, nº 1, al. b), do C.C.

Isso mesmo terão, aliás, entendido os AA., uma vez que as comunicações remetidas para a Ré, no ano de 2019, para oposição à renovação do contrato, indicam como termo do mesmo a data de 1.10.2020, fazendo-se menção, em cada uma delas, ao *“prazo definido contratualmente de um ano de antecedência relativamente ao fim da renovação”* (cfr. docs. de fls. 10 a 30 dos autos), como adiante melhor analisaremos.

- Vejamos então agora a forma da comunicação da oposição à renovação do contrato e o conteúdo das comunicações levadas a cabo pelos AA..

No que respeita à forma de comunicação temos que, na linha do entendimento seguido quanto à antecedência e pelas mesmas razões, não pode deixar de considerar-se o que foi acordado.

Na verdade, estipulou-se na referida cláusula 4ª que o senhorio poderia *“denunciar”* o contrato *“mediante notificação judicial avulsa ao Inquilino”*.

Muito embora tal reproduza, como no que respeita à antecedência da comunicação, o então disposto no art. 100, nº 2, do RAU, a verdade é que as partes estabeleceram uma concreta forma de proceder a essa comunicação, não se limitando a remeter para os termos da lei aplicável.

Por sua vez, tendo as partes estipulado uma forma especial para a declaração, deve presumir-se que se não querem vincular senão pela forma convencional (cfr. art. 223, nº 1, do C.C.).

Deste modo, muito embora as comunicações legalmente exigíveis entre as partes relativas à cessação do contrato de arrendamento, como a oposição à sua renovação pelo senhorio, se faça (e fizesse, designadamente, em 2019) por

carta registada com aviso de receção, à luz do disposto nos arts. 1097 do C.C., e 9 e 10 do NRAU, no caso em análise não pode deixar de considerar-se o que foi especificamente contratado entre as partes.

E será que podemos concluir, ainda assim, como válida a comunicação realizada, em face do disposto art. 10, nº 5, b), do NRAU, conforme defendido pelos recorridos?

Resulta dos factos assentes e da análise dos correspondentes documentos juntos, que, em 11.4.2019, os AA. requereram a notificação judicial avulsa da Ré opondo-se à renovação do contrato de arrendamento, na mesma afirmando que *“na data de 1 de Outubro de 2020 o contrato de arrendamento por tempo determinado dá-se por terminado e deverá a Arrendatária entregar o locado livre de pessoas e bens”*, mais se mostrando lavrada, em 17.5.2019, certidão negativa no âmbito dessa notificação judicial avulsa (cfr. fls. 10 a 16).

Uma vez mais em 4.6.2019, os AA. requereram a notificação judicial avulsa da Ré opondo-se à renovação do contrato de arrendamento, afirmando que *“na data de 1 de Outubro de 2020 o contrato de arrendamento por tempo determinado dá-se por terminado e deverá a Arrendatária entregar o locado livre de pessoas e bens”*, mais se mostrando lavrada, em 5.7.2019, nova certidão negativa no âmbito dessa notificação judicial avulsa (cfr. fls. 17 a 22).

Por seu turno, em 3.6.2019, os AA. remeteram à Ré, que a recebeu em 8.8.2019, carta registada com aviso de receção, comunicando a oposição à renovação do contrato de arrendamento, na qual concluem, do mesmo modo, que *“na data de 1 de Outubro de 2020 o contrato de arrendamento por tempo determinado dá-se por terminado e deverá a Arrendatária entregar o locado livre de pessoas e bens.”* (cfr. fls. 23 a 28).

Resulta das disposições conjugadas dos arts. 9, nº 7, al. a), e 10, nº 5, al. b), do NRAU, que sendo a comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução nos termos do nº 2 do artigo 1084 do C.C. realizada por notificação avulsa, se não for possível localizar o destinatário da comunicação, o senhorio remete carta registada com aviso de receção para o local arrendado, decorridos 30 a 60 dias sobre a data em que o destinatário não foi localizado, a qual se considera recebida no 10º dia posterior ao do seu envio.

Creemos que, ocorrendo as mesmas razões justificativas, se justificaria, neste caso, o recurso à analogia (art. 10 do C.C.), sob pena de, por inviabilidade da comunicação pela forma estipulada (notificação judicial avulsa), poder ficar irremediavelmente comprometida a possibilidade de comunicar, atempada e eficazmente, à inquilina a oposição à renovação do contrato no quadro do contrato celebrado.

Porém, verifica-se que a primeira notificação judicial avulsa se frustrou em 17.5.2019 por não ter sido encontrada a destinatária no locado, em diversos dias e horas, como consta da respetiva certidão negativa (fls. 16), o que terá levado os AA. a repetir a comunicação em Junho seguinte, de novo por notificação judicial avulsa (em 4.6.2019), mas também por carta registada com aviso de receção (em 3.6.2019), de modo a garantir o sucesso dessa comunicação.

Ora, assim sendo, e em contrário do afirmado pelos recorridos, a referida carta registada com aviso de receção de 3.6.2019 não foi remetida pelos senhorios à Ré no prazo de 30 a 60 dias sobre a data de 17.5.2019 em que Ré não fora ali localizada na primeira notificação judicial avulsa (sendo a segunda notificação judicial avulsa, frustrada em 5.7.2019, irrelevante para o efeito).

Donde, mesmo fazendo aqui aplicação analógica do disposto no art. 10, nº 5, al. b), do NRAU, inevitável é concluir que a referida remessa não pode operar como forma eficaz de comunicação da oposição à renovação pelos AA. à Ré.

Mas, ainda que assim não fosse, cumpriria ainda atentar no conteúdo dessa comunicação e da produção de efeitos da respetiva declaração.

Já vimos que os AA. comunicaram, por notificação judicial e depois por carta registada com aviso de receção, no ano de 2019, a sua oposição à renovação do contrato, com efeitos a partir de *“1 de Outubro de 2020”*.

Explicámos, todavia, como se renovou o contrato a partir do seu termo em 31.10.2007, renovando-se, somente a partir de 1.11.2013, de 2 em 2 anos, logo, em 1.11.2015, em 1.11.2017 e em 1.11.2019 (até 31.10.2021).

É, pois, evidente o desacerto quanto à data prevista pelos senhorios, na comunicação da oposição à renovação efetuada, para o termo do contrato que não poderia operar em Outubro de 2020.

Também concluímos que a antecedência que os AA. deveriam respeitar para comunicar à Ré a sua oposição à renovação do contrato era de 1 ano, conforme previsto na cláusula 4ª do contrato.

Se considerássemos válida a forma de comunicação utilizada (em 2019) combinada com a antecedência exigível e os termos da renovação do contrato,

cremos que seria possível, ainda assim, a admissibilidade da produção de efeitos daquela declaração em data diversa da indicada pelos AA. para “1 de Outubro de 2020”, aceitando que essa declaração produzisse efeitos apenas em 31.10.2021, data do termo do prazo da renovação seguinte aquando da comunicação.

Neste tocante seguimos o entendimento que fez vencimento do Ac. desta RL de 10.9.2020([\[6\]](#)), num caso semelhante.

Como se explica no citado aresto de 10.9.2020: “(...) A declaração de oposição à renovação do contrato constitui uma declaração unilateral recetícia, um negócio jurídico unilateral (art.º 295.º do CC), que tem por finalidade fazer cessar um vínculo contratual. Nesta modalidade de cessação do contrato, que alguma doutrina qualifica de denúncia indireta (Pedro Romano Martinez, *Da Cessação do Contrato*, 3.ª edição, 2017, Almedina, pp. 118 e 122), a declaração de vontade corresponde ao exercício de um direito potestativo, que implica a caducidade do contrato. É um meio mediato ou indireto de extinção do contrato, por caducidade (neste sentido, Pedro Romano Martinez, obra e locais citados). Com efeito, por força dessa declaração, o contrato, decorrido o prazo inicial ou o da sua renovação, extingue-se, não operando a sua renovação automática. Assim sendo, o essencial, para a eficácia da declaração emitida pelo senhorio, é que seja dada a conhecer ao inquilino a vontade de não renovação do contrato, e que essa declaração seja emitida com a antecedência legalmente exigida face à data em que a extinção ocorrerá. Por exemplo, num contrato idêntico ao destes autos, se estivesse a correr um prazo de renovação do contrato que terminasse a 30 de setembro de 2019, se o senhorio declarasse a oposição à renovação a 30 de julho de 2019, tal declaração, por extemporânea (art.º 1097.º n.º 1 al. b) do CC – exigência de pré-aviso de 120 dias), seria ineficaz. Não lograria impedir a renovação do contrato em 30 de setembro de 2019. E o senhorio teria, então, para obstar à renovação do contrato no final do novo prazo, que emitir nova declaração, desta feita tempestiva, nesse sentido.

No caso destes autos não se põe a questão da intempestividade da declaração de oposição à renovação do contrato em curso. O prazo da renovação em curso terminava a 30.9.2019 e a inquilina recebeu a declaração de oposição à renovação em 18.7.2017.

No escrito enviado pela senhoria à R. consta o seguinte:

“Na qualidade de senhoria do 2.º andar esquerdo (...), venho por este meio comunicar a V. Exª nos termos do artº 1097 do Código Civil a minha intenção de não renovação automática do contrato de arrendamento habitacional com

prazo certo tendo por objeto o referido locado, firmado em 1 de Outubro de 2004 pelo que o referido contrato cessará os seus efeitos a partir de 30.09.2018, respeitando o período de pré-aviso legal, data em que deverá entregar o locado livre de pessoas e bens, bem como proceder à entrega das respetivas chaves.”

Face a uma declaração destas ficaria bem patente, perante qualquer declaratório normal, colocado na posição da arrendatária, o propósito de se pôr fim ao contrato, mediante a sua não renovação no termo do prazo então em curso (art.º 236.º n.º 1 do CC).

Assente este propósito e o respetivo efeito, eventual controvérsia quanto à data em que terminava o prazo em curso apenas relevaria (cumprido que fosse o prazo legal de pré-aviso) para a concretização do momento da produção de efeitos da cessação, com a conseqüente fixação das prestações devidas.

Creemos, pois, que tendo a senhoria manifestado a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento, e terminando o prazo então em curso no dia 30 de setembro de 2019, nessa data o contrato cessaria, independentemente de a senhoria ter indicado como data da cessação o dia 30 de setembro de 2018.(...).”

Acrescentamos nós que, em bom rigor, a declaração de oposição à renovação do contrato pelo senhorio não pode deixar de ser entendida pelo inquilino como o propósito daquele pôr fim ao contrato no termo do prazo corrido em conformidade com a devida antecedência da comunicação (art. 236, nº 1, do C.C.), independentemente da data expressamente indicada. Ou seja, cremos que não será exatamente o período da renovação em curso a referência, mas antes aquele definido pela antecedência da comunicação.

Pegando nas palavras utilizadas no Acórdão citado “*o essencial, para a eficácia da declaração emitida pelo senhorio, é que seja dada a conhecer ao inquilino a vontade de não renovação do contrato, e que essa declaração seja emitida com a antecedência legalmente exigida face à data em que a extinção ocorrerá.*”

De outro modo, seria inviável ao senhorio opor-se validamente às renovações do contrato *sub judice* na versão primitiva do mesmo e se não tivesse ocorrido qualquer alteração legislativa. Na verdade, ocorrendo tais renovações anualmente (a partir de 2007), e cabendo ao senhorio fazer a comunicação respetiva “*mediante notificação judicial avulsa ao Inquilino, feita com um ano de antecedência sobre o fim do prazo do contrato ou da renovação em curso*” (cláusula 4ª), como poderia este respeitar a antecedência (de 1 ano) dentro do próprio prazo de renovação em curso (também de 1 ano)?

Pretende-se com isto significar que não estará vedado ao senhorio, respeitando a forma e a antecedência da comunicação – de modo a garantir ao arrendatário o prazo mínimo legalmente previsto para este poder organizar-se e proceder à entrega do locado – declarar a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento para o termo de uma renovação posterior àquela em curso. Tal, de resto, em nada desprotege o inquilino e antes o favorece, designadamente quando estão em causa prazos de renovação mais curtos, permitindo-lhe tomar conhecimento do propósito do senhorio mais cedo ainda.

Por conseguinte, e no caso em análise, poderia defender-se – respeitada a antecedência de um ano na comunicação e a adequada forma da mesma – que a oposição manifestada pelos AA. no primeiro semestre de 2019 se reportasse ao termo da renovação seguinte (o contrato renovar-se-ia ainda, forçosamente, em 1.11.2019 por mais 2 anos), operando em 31.10.2021, independentemente de os AA. terem indicado como data da cessação o dia 1.10.2020.

Todavia, o presente procedimento especial de despejo foi instaurado em 22.7.2021, isto é, antes do termo da renovação em 31.10.2021, o que comprometeria necessariamente a sua viabilidade, pois não poderia ter-se como incumprida a obrigação da inquilina de desocupar o locado aquando da instauração do procedimento, como estabelecido no nº 1 do art. 15 do NRAU.

Veja-se que o art. 621 do C.P.C. prevê, como fundamento da absolvição do pedido, a situação em que o facto condicionante do direito não está verificado, declarando-a impeditiva da constituição de caso julgado que obste à renovação do pedido quando a condição se verifique.

Em suma, e face às razões invocadas, não pode manter-se o decidido em 1ª instância, ficando prejudicadas as demais questões suscitadas no recurso.

IV-Decisão:

Termos em que e face do exposto, acordam os Juízes desta Relação em, julgando procedente a apelação e improcedente o procedimento especial de despejo, revogar a sentença recorrida e absolver a Ré do pedido.

Custas pelos apelados.

Notifique.

*

Lisboa, 8.2.2022

Maria da Conceição Saavedra
Cristina Coelho
Edgar Taborda Lopes

[1] Este Diploma procedeu à revisão do regime do arrendamento urbano para o exercício de comércio, indústria profissões liberais e outros fins lícitos não habitacionais, alterando a redação de alguns artigos do RAU e aditando-lhe outros.

[2] Estabelecia este nº 3 do art. 26, na sua primitiva versão de 2006, que: *“Os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente, quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos, se outro superior não tiver sido previsto, sendo a primeira renovação pelo período de cinco anos no caso de arrendamento para fim não habitacional.”* (sublinhado nosso).

[3] Na versão da Lei nº 31/2012, de 14.8, o mencionado nº 3 do art. 26 passou a ter a seguinte redação: *“Quando não sejam denunciados por qualquer das partes, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de dois anos ou, quando se trate de arrendamento não habitacional, pelo período de três anos, e, em ambos os casos, se outro prazo superior não tiver sido previsto.”* (sublinhado nosso).

[4] Neste sentido, o Ac. da RG de 8.4.2021, Proc. 795/20.5T8VNF.G1, em www.dgsi.pt.

[5] Neste sentido, o Ac. da RL de 9.9.2021, Proc. 2149/19.7YLPRT.L1-6, em www.dgsi.pt.

[6] Proc. 25874/18.5T8LSB.L1-2, em www.dgsi.pt, tomado por maioria.