

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2959/22.8T8SXL.L1-2

Relator: PEDRO MARTINS

Sessão: 06 Julho 2023

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: RECURSO PROCEDENTE

OPOSIÇÃO AO DESPEJO

DEFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO

Sumário

I - As normas do art.º 1096/1 do CC, quer na redacção da Lei 13/2019, quer na redacção anterior, têm natureza supletiva, pelo que nenhuma delas impede a aplicação do prazo de renovação que as partes estipularam no contrato.

II - É eficaz a comunicação da oposição à renovação que tem em conta que o contrato de arrendamento se renova por períodos de um ano, por força de cláusula contratual.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa os juízes abaixo identificados:

Z-SA, intentou contra M procedimento especial de despejo, junto do Balcão Nacional do Arrendamento.

Alegou para tal, em síntese, que em 11/09/2013 foi celebrado um contrato de arrendamento tendo por arrendatário o requerido, pelo prazo de 5 anos, renováveis por um ano, de um imóvel que ele, autor, entretanto adquiriu, transferindo-se para si a posição de senhorio; por carta registada com a/r, o senhorio comunicou a oposição à renovação do arrendamento com efeitos a partir de 31/08/2021; o requerido não restituiu o locado.

O requerido deduziu oposição, alegando, em síntese, que não recebeu a comunicação de oposição à renovação, pelo que o procedimento carece de fundamento legal.

Ao mesmo tempo, o requerido veio requerer o diferimento de desocupação do locado por cinco meses, com os seguintes fundamentos: O agregado familiar é composto por si, sua companheira e a filha desta, portadora de incapacidade

permanente de 60%, a qual é totalmente dependente; o requerido auferia a remuneração mensal de 1112,50€, e a mulher 399€, estando de baixa médica desde 15/06/2021; o agregado não tem outra habitação para residir, não conseguindo num curto espaço de tempo obter nova habitação; arrolou prova testemunhal e juntou documentos para prova do alegado.

Em consequência da oposição e do requerimento de diferimento os autos foram apresentados à distribuição no tribunal, o qual os admitiu e deu sem efeito a conversão do requerimento de despejo em título de desocupação do locado.

O tribunal concedeu um prazo de 5 dias para exercício do contraditório pela requerente quanto à oposição e ao requerimento de diferimento, a qual respondeu pugnando pela improcedência da oposição e bem assim do diferimento de desocupação por não se verificar nenhum dos fundamentos taxativamente previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do art.º 15.º-N do NRAU, porquanto não preenche os requisitos legalmente previstos.

*

Realizado a audiência de discussão e julgamento (onde, nas alegações, segundo se diz na sentença, o requerido “suscitou ainda a questão da ineficácia da comunicação por não respeitar o prazo legal de prorrogação do contrato de arrendamento, cujo mínimo legal seria de 3 anos”), foi depois proferida sentença em que foi julgada e declarada procedente a oposição do requerido, considerando-se que a oposição à renovação do contrato de arrendamento realizada pela requerente é ineficaz e de nenhum efeito. E, por isso, considerou-se prejudicado o incidente de diferimento da desocupação do locado.

A requerente recorre desta sentença, para que seja revogada e substituída por outra que julgue improcedente a oposição do requerido, alegando que a norma do art.º 1096/3 do CC, que estabelece um prazo de renovação mínimo de 3 anos, é supletiva, pelo que o que vale é o prazo de 1 ano estipulado no contrato.

O requerido não contra-alegou.

*

Questão que importa decidir: se a oposição à renovação deve ser considerada eficaz e, nesse caso, se o diferimento da desocupação deve ser deferido.

*

Estão provados os seguintes factos:

1. Em 11/09/2013, a S celebrou com o requerido um acordo escrito denominado de contrato de arrendamento para habitação permanente, com prazo certo e com opção de compra, tendo por objecto a fracção autónoma [...]
2. Da cláusula 2.ª/1 do contrato consta: O arrendamento é celebrado por prazo

certo, ao abrigo do disposto nos artigos 1095º e seguintes do Código Civil com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU) e terá a duração de 5 anos, com início em 01/09/2013 e termo em 31/08/2018, e renovar-se-á por iguais e sucessivos prazos de 1 ano, salvo se for denunciado por qualquer das partes *[a cláusula foi referenciada no facto, mas a transcrição integral do seu n.º 1 é agora feita por este TRL, ao abrigo dos artigos 607/4 e 663/2 do CPC]*

3. Ficou acordada uma renda mensal de 250€.

4. Ficou ainda consignado *[cláusula 3.ª/1 - TRL]* que “o senhorio poderá opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação, remetida ao arrendatário por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 120 dias do termo do prazo de duração inicial do contrato, ou de qualquer das suas eventuais renovações”.

5. Na cláusula 10.ª estabeleceu-se que: “Para os efeitos previstos na al. c) do n.º 7 do artigo 9.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, (...) as partes convencionam como domicílio do arrendatário, o imóvel objecto do presente contrato de arrendamento”.

6. A S remeteu ao requerido uma carta registada com aviso de recepção datada de 23/04/2021, para a morada do locado, a qual foi recebida pelo requerido em 28/04/2021, no qual referenciava “A S (...) vem pela presente missiva comunicar a V.Ex.ª, na qualidade de arrendatária, nos termos do art.º 1097/1-b do CC e da cláusula 3.ª do contrato (...) a oposição à renovação do referido contrato de arrendamento, com efeitos a partir de 31/08/2021”.

7. Por escritura denominada de “compra e venda” realizada a 30/09/2021, a fracção supramencionada foi adquirida pela requerente à S.

8. O requerido até à data não entregou o locado livre de pessoas e bens.

9. O agregado familiar do requerido é composto por si, pela companheira e a filha desta.

10. O requerido no ano de 2021 apresentou como rendimento em sede de IRS a quantia bruta de 7.255,65€.

11. A companheira do requerido, no mesmo ano, apresentou como rendimento bruto 4.795,01€.

12. A companheira do requerido tem-se mantido em situação de baixa médica.

13. A filha da companheira do requerido é portadora de incapacidade fixada em 60%, estando dependente de terceiros.

14. O requerido aufere mensalmente, em média, 1.112,50€, como motorista.

15. A companheira do requerido padece de diabetes tipo 2, síndrome da coluna com irradiação aos membros inferiores, sem compromissos neurológicos, e devido às patologias de que padece não pode prestar a sua

actividade laboral como auxiliar de limpeza.

16. As despesas domésticas como sejam consumos de água, luz e gás, comunicações e alimentação do agregado ascende a 757/800€ mensais.

*

A sentença demonstrou que: o contrato é de arrendamento para habitação (artigos 1022, 1023 e 1069 do CC), o senhorio (actualmente a requerente por força do art.º 1057 do CC) comunicou, com a antecedência legal, a sua oposição à renovação do contrato (artigos 1079, 1096 e 1097 do CC) e o arrendatário recebeu tal comunicação.

Por outro lado, a sentença considerou que as normas que se aplicam à questão da renovação eram as vigentes à data da oposição à renovação, ou seja, as do art.º 1096/1 do CC na redacção dada pela Lei 13/2019, de 12/02, por força do art.º 12/2, parte final, do CC.

Ora, esta norma estabelece, imperativamente segundo a sentença, um prazo de renovação mínimo de 3 anos, pelo que, tendo o contrato um prazo inicial de 5 anos, com termo em 31/08/2018, renovou-se por um ano até 31/08/2019 (por força do prazo de renovação contratual visto que a Lei 13/2019 ainda não tinha sido publicada) e, em 31/08/2019, renovou-se por 3 anos, até 31/08/2022 (por força do prazo mínimo imperativo do art.º 1096/1 do CC na nova redacção).

Como a comunicação da oposição à renovação foi feita para 31/08/2021, a sentença conclui que a comunicação é ineficaz como causa da extinção do contrato. E, como o contrato se mantém em vigor, a questão do deferimento da desocupação ficou prejudicada.

A requerente, do que antecede, põe em causa que a norma do art. 1096/1 do CC tenha natureza imperativa; sendo supletiva, o que vale é o prazo de renovação estipulado no contrato, que no caso é de um ano, pelo que o contrato se renovou em 31/08/2019 por um outro ano até 31/08/2020 e por um outro ano até 31/08/2021, e, assim sendo, a comunicação da oposição, para aquela data, deve ser considerada eficaz.

Apreciação:

No recurso está apenas em causa o entendimento da sentença quanto à natureza supletiva da norma do art.º 1096/1 do CC, não as conclusões tiradas na sentença com base nos factos provados (não impugnados), que estão correctas designadamente quanto à recepção da comunicação de oposição à renovação pelo requerido.

A questão da natureza supletiva da norma em causa tem influência em duas questões distintas: por um lado, na aplicação da lei no tempo e, por outro, na aplicação, ao caso, da regra contratual estipulada pelas partes da renovação do contrato por um ano.

Ora, quanto à natureza das normas do art.º 1096/1 do CC, na redacção dada pela Lei 13/2019, de 12/02, a doutrina e a jurisprudência dividem-se em duas correntes.

Uma delas entende que a norma do art.º 1096/1 do CC, na parte da qual decorre um período mínimo de 3 anos de renovação, tem natureza imperativa, que resulta do facto de lei ter alterado o corpo da norma para definir um tempo de renovação de duração mínima, alteração que, se não fosse este intuito, não se justificaria; na redacção de 2006, estes contratos (de arrendamentos para fins habitacionais) tinham uma duração inicial mínima de 5 anos que garantia a estabilidade da relação arrendatícia em causa; desaparecendo essa duração mínima (passou a ser só de um ano: art.º 1095/2 do CC), a forma de garantir a estabilidade da relação arrendatícia, fim proclamado pela epígrafe da Lei 13/2019, resulta, para além do disposto no art.º 1097/3, ainda de um prazo de renovação imperativo por um período mínimo de 3 anos do art. 1096/1 do CC.

Neste sentido, para além de Ana Isabel Afonso, em *Sobre as mais recentes alterações legislativas, Estudos de Arrendamento*, vol. I, da UCE/Porto, 2020, páginas 26-27, e na anotação publicada nos *Cadernos de Direito Privado* 78, Abril-Junho 2022, ao acórdão do TRL de 17/03/2022 citado abaixo, páginas 63 a 70 (sendo a síntese feita acima desta corrente retirada dos pontos mais salientes da posição desta autora), veja-se ainda Maria Olinda Garcia, [Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019](#), Revista Julgar Online, Março 2019, páginas 11-12; Márcia Passos, *Boletim da Ordem dos Advogados*, Set2019, https://portal.oa.pt/media/130361/boletim_ordem-dos-advogados_setembro_2019.pdf; Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, *Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano*, AAFDL, 2020, página 152; e na jurisprudência, os acórdãos do TRG de 11/02/2021, proc. [1423/20.4T8GMR.G1](#); do TRG de 08/04/2021, proc. [795/20.5T8VNF.G1](#); do TRE de 10/11/2022, proc. [983/22.0YLPRT.E1](#); do STJ de 17/01/2023, proc. [7135/20.1T8LSB.L1.S1](#) (pronuncia-se neste sentido mas no âmbito de um contrato com prazo inicial de 1 ano); do TRE de 25/01/2023, proc. [3934/21.5T8STB.E1](#) (com um voto de vencido); do TRG de 23/03/2023, [1824/22.3T8VCT.G1](#); do TRL de 20/04/2023, proc. 685/22.7YLPRT.L1-2 (não publicado); e do TRP de 04/05/2023, proc. [1598/22.8YLPRT.P1](#).

A corrente contrária entende que aquela norma tem natureza supletiva (o que também é válido para norma com redacção idêntica, qual seja, a do art.º 1110/3 do CC), isto é, que tais normas se limitam a estabelecer um prazo de renovação supletivo, para o caso de as partes, sem terem afastado a renovação automática, não terem previsto o prazo de renovação.

Falando agora só do art.º 1096/1, segundo esta corrente, a lei entende que o regime mais equilibrado é aquele em que cada uma das renovações tem, nestes contratos, a duração de 3 anos. Mas a lei entende que, havendo um regime particular, convencionado entre as partes, é ele que deve prevalecer, pelo que, neste caso, não interfere com esse regime particular. Pelo que, havendo sido convencionado um regime de renovação por períodos de 1 ano, é este que deve ser aplicado.

Entendida assim a norma, não há razão para dizer que assim não faria sentido a imposição que se lhe segue “ou de 3 anos se esta for inferior”. Se a duração do contrato [não da renovação - como tem sido lido pela posição contrária] for inferior a 3 anos e as partes não fixarem a duração da renovação do contrato, a lei entende que o regime mais adequado é o da duração da renovação por 3. A estabilidade visada pela lei, referida em termos genéricos nos trabalhos preparatórios, não implica, por si, nenhum regime específico e pode bastar-se com a imposição de um período mínimo inicial para o contrato (art.º 1097/3 do CC), mais a fixação do regime supletivo referido. Se a lei permite que as partes não prevejam a renovação automática, não pode, ao mesmo tempo, impor que, caso exista essa renovação automática, esta tenha que ter uma duração mínima. Quem pode o mais (não renovar) há-de poder impor o menos (uma renovação pelo período que quiser). Por fim, quanto à natureza imperativa das normas sobre a caducidade, ela está prevista mas com a ressalva ‘da disposição legal em contrário’ (art.º 1080 do CC). Ora, serve como tal disposição legal em contrário o art.º 1096/1 do CC que começa, precisamente, com a ressalva ‘salvo estipulação em contrário’, indicando que se trata de uma norma supletiva.

Neste sentido, Jéssica Rodrigues Ferreira, [Análise das principais alterações introduzidas pela Lei 13/2019, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais](#), Revista Electrónica de Direito, Fev2020, pág. 82 e 83, embora em relação ao art.º 1110/3 do CC; Elsa Sequeira Santos, CC anotado, CEDIS/Almedina, 2.ª edição, 2019, páginas 1424-1425; David Magalhães, Algumas alterações do regime jurídico do arrendamento urbano (Leis 12/2019 e 13/2019, de 12/02). O recrudescer do vinculismo, BFDUC, Coimbra, Nov2019, páginas 567 a 573; Pinto Furtado, Comentário ao RAU, 3.ª edição, Almedina, 2022, páginas 650 a 653; e André Mena Hüsgen, As novas regras sobre a duração, denúncia e oposição à renovação do arrendamento urbano, Estudos de Arrendamento Urbano, vol. I, UCE/Porto, 2020, páginas 85-87; e, na jurisprudência mais recente, os acs. do TRL de 17/03/2022, proc. [8851/21.6T8LRS.L1-6](#); do TRL de 24/02/2022, proc. [7855/20.0T8LRS.L1-7](#) (embora em *obiter dictum*); do TRL de 24/11/2022, proc. [913/22.9YLPRTL1-2](#) (embora quanto à regra do art. 1110/3

do CC); do TRL de 10/01/2023, proc. [1278/22.4YLPRT.L1-7](#); do TRP de 06/02/2023, proc. [181/22.2T8PVZ.P1](#); do TRL de 27/04/2023, proc. [1390/22.0YLPRT.L1-6](#), e do TRL de 22/06/2023, proc. [50/23.9T8SXL.L1-2](#). (note-se que existe uma outra questão, diferente da que está em causa nos autos, que tem dado origem a divergências, mas que se refere a contratos com prazo de duração inicial inferior a 3 anos; assim, tratando deste caso e com referências para ele, veja-se o citado ac. do STJ de 17/01/2023; como, no caso dos autos, o contrato tinha a duração inicial de 5 anos, a questão não se coloca e não é aqui tratada)

Entende-se que os argumentos da segunda corrente são mais coerentes com o regime jurídico em causa e dão resposta aos argumentos da primeira corrente, pelo que é ela que aqui se segue.

*

Falta então ver o reflexo que isto tem na outra questão, ou seja, a da aplicação da lei no tempo.

A aplicação da lei no tempo quanto aos contratos antigos que subsistam quando a lei nova entra em vigor tem partido da distinção entre normas supletivas e normas imperativas.

Assim, o ac. do STJ de 10/03/2022, proc. [19498/18.4T8LSB.L1.S1](#), esclarece:

“I. As normas legais supletivas que regem os contratos, estabelecendo regimes sobre conteúdos que os outorgantes omitiram, são aquelas que estavam em vigor ao tempo da celebração do contrato, pois são elas que as partes terão previsto que vigorariam face a uma omissão convencional.” Ou, como diz, Ana Isabel Afonso, anotação citada, pág. 69, coluna 2: “As regras de índole supletiva só devem aplicar-se aos contratos novos, uma vez que correspondem a disposições que as partes no contrato não tiveram a oportunidade de considerar e afastar especialmente ou contemplar de forma diversa do legislador em concreta solução contratual.”

A conclusão é a contrária quando estão em causa normas legais imperativas; assim, por exemplo, o ac. do STJ de 30/11/2021, proc. [19/20.5YLPRT.L1.S1](#), diz: “A Lei 13/2019, ao abrigo do art. 12/2, 2.ª parte, do CC, na medida em que as suas disposições se revistam de natureza imperativa, aplica-se às relações jurídico-arrendatícias que subsistam à data do seu início de vigência, porquanto dispõe sobre o seu conteúdo e o conforma abstraindo do facto que lhes deu origem”. No mesmo sentido vai, ainda, por exemplo, o ac. do STJ de 17/01/2023, proc. [7135/20.1T8LSB.L1.S1](#).

Ora, não tendo as normas do art.º 1096/1 do CC natureza imperativa, quer na redacção anterior quer na redacção actual, nenhuma delas impede a aplicação da regra de renovação por um ano prevista no contrato, pelo que é esta regra que deve ser aplicada.

Em conclusão, no caso dos autos, aplica-se o prazo de renovação contratual e como o contrato se renovava, a partir de 31/08/2018, de ano a ano, ele foi renovado em 31/08/2019, depois em 31/08/2020 e seria de novo renovado em 31/08/2021, pelo que o senhorio podia opor-se a nova renovação, o que fez, com a antecedência legal, pelo que a oposição é válida e eficaz, o contrato cessou em 31/08/2021 e o requerido tem agora que desocupar a fracção arrendada.

*

Sendo improcedente a oposição do pedido de despejo, deixa de estar prejudicada a questão do incidente de diferimento do despejo que terá de ser agora resolvida (art.º 665/2 do CPC).

O art.º 15.º-N do NRAU diz que “o diferimento de desocupação do locado para habitação [...], só pode[...] ser concedido desde que se verifique algum dos seguintes fundamentos: a) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas [...] b) Que o arrendatário tem deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.

Ora, no caso não se está perante uma resolução por não pagamento das rendas e o arrendatário não tem qualquer deficiência.

Não estando em causa nenhum dos fundamentos legais, o requerimento tem de ser indeferido.

*

Pelo exposto, julga-se o recurso procedente, revoga-se a sentença e, em sua substituição, julga-se improcedente a oposição ao requerimento de despejo, declara-se que o contrato de arrendamento cessou em 31/08/2021, por oposição à renovação, condena-se o requerido a desocupar o imóvel e a restitui-lo à requerente, e indefere-se o requerimento de deferimento de desocupação.

Custas de parte pelo requerido.

Lisboa, 06/07/2023

Pedro Martins

Arlindo Crua

Paulo Fernandes da Silva