

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 2280/22.1T8BCL.G1**

**Relator:** PAULO REIS

**Sessão:** 04 Outubro 2023

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** APELAÇÃO IMPROCEDENTE

**ARRENDAMENTO**

**OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO**

**MANDATO FORENSE**

**REPRESENTAÇÃO DO SENHORIO**

## Sumário

I - A oposição à renovação traduz-se numa forma de cessação do contrato de arrendamento privativa dos contratos com duração limitada ou com prazo certo;

II - Resulta do regime previsto nos artigos 1097.º, n.º 1 do CC, 9.º e 10.º do NRAU que a oposição à renovação opera por comunicação à contraparte, tratando-se, pois, de uma declaração recetícia;

III - Podendo o mandato forense ter por objeto, entre outros, atos de representação extrajudicial, nos quais se incluem atos dispositivos de determinados direitos ou a extinção de relações jurídicas, nada impede que os poderes representativos por aquele conferidos se insiram no âmbito das comunicações que impliquem a modificação ou cessação de contratos de arrendamento;

IV - O regime aplicável às comunicações do senhorio, visando impedir a renovação automática do contrato celebrado com prazo certo, nos termos e para os efeitos do artigo 1097.º do CC e artigos 9.º, n.º 1, e 10.º do NRAU, não obsta a que tal comunicação possa ser feita por representante do senhorio, concretamente, por advogado, em sua representação, nos termos do regime e dos princípios gerais atinentes à representação;

V - Tal como prevê o artigo 260.º, n.º 1 do CC, com a epígrafe Justificação dos poderes do representante, se uma pessoa dirigir em nome de outrem uma declaração a terceiro, pode este exigir que o representante, dentro de prazo

razoável, faça prova dos seus poderes, sob pena de a declaração não produzir efeitos;

VI - Se o réu, ora apelante, perante a missiva de comunicação de oposição à renovação assinada pelo mandatário do autor/recorrido, não fez uso da disciplina consagrada no artigo 260.º do CC, nem tal foi alegado e comprovado nos autos, nada obsta à eficácia da comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento subscrita por advogado, em representação do senhorio.

VII - A antecedência a que se refere o número 1 do artigo 1097.º do CC reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação (artigo 1097.º, n.º 2 do CC), resultando ainda de forma clara e inequívoca das diversas alíneas deste preceito que os prazos de pré-aviso a observar dependem dos tempos de duração aprazados para o respetivo contrato ou, se ele estiver já em prorrogação, para os desta, não dependendo do prazo de duração efetiva do contrato de arrendamento em causa no momento em que o senhorio pretendeu opor-se à sua renovação.

## **Texto Integral**

### **Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães**

#### **I. Relatório**

**AA** e mulher, **BB** instauraram ação declarativa sob a forma de processo comum contra **CC**, formulando as seguintes pretensões:

- «a) Declarar-se válida e eficaz a oposição à renovação do contrato de arrendamento identificado no art.º 3.º desta petição inicial, deduzida pelos AA. mediante comunicação remetida ao R. e por ele recebida aos 24/02/2022 e que a mesma produziu os seus efeitos aos 30/06/2022;
- b) Declarar-se que o R. está em mora quanto à obrigação de entrega do locado e do respetivo recheio desde 30/06/2022;
- c) Condenar-se o R. a restituir aos AA. o locado, livre e devoluto de pessoas e bens;
- d) Condenar-se o R. a restituir ao AA. os equipamentos, mobiliário e demais recheio alugados conjuntamente com o imóvel identificado no Art.º 1.º da petição inicial, os quais devem ser entregues, procedendo à substituição desses bens por outros ao mesmo nível de qualidade ou indemnizando os AA. pelo valor correspondente aos mesmos, na eventualidade dos bens em causa

se terem, entretanto, deteriorado ou deixado de estar aptos para o fim a que se destinam;

e) Condenar-se o R. a pagar aos AA. a importância de € 500,00 (Quinhentos) euros, correspondente à indemnização vencida pelo atraso na restituição do locado;

f) Condenar-se o R. a pagar aos AA. a indemnização correspondente ao dobro da renda convencionada (2 x € 250,00), rendas vincendas contadas desde a data da entrada em juízo da presente ação e data da efetiva restituição da fração arrendada.

(..)».

Para o efeito alegam, no essencial, que por “Contrato de Arrendamento para fim habitacional com prazo certo”, celebrado aos 14-06-2014, o autor marido, no estado de solteiro, deu de arrendamento ao réu a fração autónoma que identificam no artigo 1.º da petição inicial. Tal ajuste incluiu, também, o aluguer de um conjunto de equipamentos, mobiliário ou recheio e foi celebrado pelo prazo de 3 anos, com início em 01-07-2014 e término no dia 30-06-2017, renovando-se automaticamente no termo daquele prazo, por períodos sucessivos de 1 ano. Por carta registada com aviso de receção, datada de 22-02-2022, que o réu rececionou, o autor comunicou ao réu a oposição à renovação do contrato, pelo que o mesmo cessaria no final do mês de junho de 2022. Apesar de tal comunicação, o réu, que persiste em não aceitar a cessação do contrato de arrendamento celebrado, não procedeu à entrega do locado, permanecendo no imóvel e recusando-se a entregá-lo ao senhorio, ora autor, o que leva à necessidade de recurso à via judicial para que a entrega do locado possa efetivar-se.

O réu contestou, aceitando que entre as partes foi outorgado o contrato de arrendamento para fim habitacional, com prazo certo, aludido e junto aos autos, o qual, por força das sucessivas renovações e da alteração legal aludida pelos autores, em 1 de julho de 2019, se renovou pelo prazo de 3 anos, ou seja, até ao dia 30 de junho de 2022. Mais reconhece que rececionou a missiva junta aos autos como documento n.º ..., destinada à oposição à renovação do contrato de arrendamento em causa, excepcionando, porém, que a mesma enferma de vícios que a tornam ineficaz, já que, para produzir os seus legais efeitos teria de ser assinada pelo autor, senhorio, ou então por mandatário judicial munido de procuração forense com poderes especiais para tal efeito, o que não sucedeu no presente caso. Mais alega que os autores não cumpriram o prazo de oposição à renovação do contrato, que era de 240 dias, sendo que a carta foi recebida com pouco mais de 120 dias de antecedência sobre a data da renovação contratual, motivo pelo qual o contrato de arrendamento em

causa nos presentes autos não cessou no dia 30 de junho de 2022, nem em qualquer outro. Por último, invocou o regime excepcional e transitório previsto no artigo 6.º-E, n.º 7, alínea c), da Lei n.º 13-B/2021 de 5-04 para obstar à entrega do locado. Conclui no sentido da improcedência da ação.

Os autores exerceram o contraditório, respondendo às exceções invocadas pelo réu e pugnando pela respetiva improcedência.

Realizou-se a audiência final, após o que foi proferida sentença julgando a ação procedente, a qual se transcreve na parte dispositiva:

*«Pelo exposto e atentas as considerações expendidas, julga-se a presente acção procedente, por provada e, conseqüentemente, decide-se:*

*- declarar válida e eficaz a oposição à renovação do contrato de arrendamento celebrado com o Réu, levada a cabo pelos Autores AA e esposa BB mediante comunicação remetida ao Réu DD e por ele recebida em 24 de Fevereiro de 2022, a qual produziu os seus efeitos em 30 de Junho de 2022;*

*- declarar que o Réu DD está em mora quanto à obrigação de entrega do locado e do respetivo recheio desde 30 de Junho de 2022;*

*- condenar o Réu DD a restituir aos Autores AA e esposa BB o locado, livre e devoluto de pessoas e bens, bem como os equipamentos, mobiliário e demais recheio alugados conjuntamente com o imóvel;*

*- condenar o Réu DD a pagar aos Autores AA e esposa BB a importância de € 500 correspondente à indemnização vencida pelo atraso na restituição do locado;*

*- condenar o Réu DD a pagar ao Autores AA e esposa BB a indemnização correspondente ao dobro da renda convencionada, rendas vincendas contadas desde a data da entrada em juízo da presente ação até efetiva restituição da fração arrendada.*

*Custas a cargo do Réu, pois deu azo aos presentes autos e nele decaiu - cfr. artigo 527º, do Código de Processo Civil.*

*(...)».*

Inconformado, o réu apresentou-se a recorrer, pugnando no sentido da revogação da sentença, terminando as respetivas alegações com as seguintes conclusões (que se transcrevem):

«1. O Tribunal “a quo” não valorou nenhum dos argumentos expendidos pelo recorrente, nomeadamente o incumprimento da formalidade na carta de oposição de oposição à renovação.

2. A carta de oposição à renovação do contrato de arrendamento foi assinada por mandatário, não pelo senhorio, ora recorrido.

3. O artigo 9º, n. 1 do NRAU estabelece que as comunicações relativas à cessação do contrato de arrendamento são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido através de carta registada com aviso de

recepção.

4. O Tribunal “a quo” entendeu que tal missiva podia ser assinada por mandatário, ao abrigo de um mandato com representação, e que tal obedecia aos formalismos previstos no referido n.º 1.

5. E que se o recorrente tivesse alguma dúvida acerca dessa representação, deveria ter solicitado prova de tal representação, nos termos do artigo 260º do Código Civil.

6. É de todo desrazoável estar a impor ao recorrente que reaja a uma missiva formalmente mal efetuada, ou seja, assinada por quem não tem legitimidade para esse efeito.

7. Tal desrazoabilidade ainda mais latente pelo facto do subscritor da referida carta ser Advogado, logo com a obrigação de saber que para demonstrar a legitimidade da sua atuação, deveria anexar procuração outorgada pelo recorrido a conceder-lhe poderes especiais para efetuar a oposição à renovação do contrato de arrendamento.

8. O NRAU é uma lei especial que contém regras específicas que têm de ser respeitadas por senhorios e arrendatários, lei esta que prevalece sobre a lei geral, ou seja o Código Civil.

9. O n.º 1 do artigo 9º do NRAU não prevê que as comunicações aí referidas, nomeadamente as relativas à cessação do contrato de arrendamento, sejam assinadas por mandatários, mas sim pelos próprios declarantes.

10. Contrariamente ao referido pelo Tribunal “a quo” não nos parece que possam ser efetuadas por mandatário, mesmo que munido dos devidos poderes para esse efeito.

11. Se tal tivesse sido a pretensão do legislador, então teria consagrado tal possibilidade, tal como o fez no n.º 7 do mesmo artigo 9º do NRAU.

12. Versando sobre a comunicação pelo senhorio destinada á cessação do contrato de arrendamento por resolução, o referido n.º 7), na sua alínea b), refere que a mesma pode ser efetuada mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, comprovadamente mandatado para o efeito.

13. O n.º 1 do artigo 9º do NRAU não prevê tal hipótese, ou seja, as comunicações relativas à cessação do contrato de arrendamento têm de ser assinadas pelos declarantes, ou seja, senhorio ou arrendatário.

14. Mesmo não prevendo tal hipótese, fazendo uma interpretação muito extensiva da lei, se tal comunicação fosse assinada por um advogado ou mandatário, no mínimo o que seria exigível é que a mesma fosse devidamente instruída com procuração com poderes especiais para esse efeito.

15. O recorrente considera ainda que o recorrido não cumpriu o prazo mínimo de comunicação da oposição à renovação do contrato de arrendamento.

16. A carta foi recebida pelo recorrente com a antecedência de mais de 120 dias sobre a data em que o contrato cessaria, oposição à renovação deduzida nos termos do artigo 1098º, n.º 1, alínea a) do Código Civil, conforme referido no item 15º da petição inicial.

17. Para a oposição à renovação ao contrato de arrendamento para fins habitacionais, com prazo certo, por parte do senhorio, aplica-se o estatuído no artigo 1097º, n.º 1, alínea a) do mesmo diploma legal, nos termos da qual a comunicação para impedir a renovação do contrato de arrendamento teria de chegar ao conhecimento e posse do arrendatário, ora recorrente, com a antecedência mínima de 240 dias sobre a data em que a renovação se operaria.

18. O Tribunal “a quo” refere que o recorrido cumpriu o prazo dado que entende que é aplicável à presente situação o previsto no artigo 1097º, n.º 1, alínea b) do Código Civil, dado que o contrato foi celebrado por três anos.

19. O recorrente não pode concordar com tal interpretação dado que a relação arrendatícia por força do prazo inicial de celebração do contrato e das suas renovações já vigora desde 1 de Julho de 2014, ou seja, no momento em que o recorrido pretendeu opor-se à sua renovação, vigorava há oito anos.

20. Estando o contrato de arrendamento em vigor há oito anos, o prazo mínimo para o senhorio deduzir oposição à sua renovação teria de ser o constante na alínea a), do n.º 1 do artigo 1097º do Código Civil, ou seja, 240 dias

21. O Tribunal “a quo” atendeu apenas ao prazo de duração inicial do contrato, fazendo tábua rasa das renovações contratuais que se foram verificando.

22. A ser este o entendimento prevalente, teríamos verdadeiras situações anómalas como a de um contrato celebrado por um ano, renovável por outro ano, ou por força da alteração legal de 2019, por três anos, mas que vigore durante trinta anos, tem um prazo de oposição à renovação menor que um contrato de arrendamento celebrado por 6 anos.

23. Este entendimento vai totalmente contra os princípios e objetivos que a lei do arrendamento prevê consagrar nomeadamente a segurança e estabilidade do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.

24. Prever um prazo de oposição à renovação de 240 dias para um contrato de arrendamento de duração inicial de 6 anos e um prazo de 120 dias para um contrato de arrendamento celebrado por um ano mas que vigore 10, 20 ou 30 anos não nos parece justo, razoável, nem equitativo.

25. Também pela verificação de incumprimento pelo senhorio do prazo mínimo de comunicação da oposição à renovação, o contrato de arrendamento em causa nos presentes autos não cessou no dia 30 de Junho de 2022 e tem de

considerar renovado por mais três anos, ou seja, para vigorar até ao dia 30 de Junho de 2025, pelo menos.

26. A decisão recorrida, ao decidir como decidiu, viola, entre outros, o artigo 9º, n.º 1 do NRAU, na sua redação atual, e os artigos 9º e 1097º, n.º 1, alíneas a) e b) do Código Civil.

NESTES TERMOS E nos demais de direito aplicáveis, e sempre com o duto suprimento de Vossas Excelências, deverá ser concedido provimento ao presente recurso e no sentido das conclusões e, em consequência ser proferida decisão pela qual se considere que o contrato de arrendamento em causa nos presentes anos não cessou no dia 30 de Junho de 2022 e se renovou, pelo menos, para vigorar por mais três anos. Tudo com as legais consequências, Assim se fazendo, J U S T I Ç A».

Os autores apresentaram contra-alegações, sustentando a improcedência do recurso interposto e a consequente manutenção do decidido.

O recurso foi então admitido pelo tribunal recorrido como apelação, subida imediata, nos próprios autos e efeito suspensivo.

Os autos foram remetidos a este Tribunal da Relação, confirmando-se a admissão do recurso nos mesmos termos.

## II. Delimitação do objeto do recurso

Face às conclusões das alegações dos recorrentes, e sem prejuízo do que seja de conhecimento oficioso - artigos. 608.º, n.º 2, 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do Código de Processo Civil (CPC) -, o objeto do presente recurso circunscreve-se a aferir da validade e eficácia da missiva enviada pelo autor ao réu, em 22-02-2022, comunicando a oposição do senhorio à renovação contrato de arrendamento para fim habitacional, com prazo certo, celebrado entre ambos. Corridos os vistos, cumpre decidir.

## III. Fundamentação

### 1. Os factos

1.1. Os factos, as ocorrências e elementos processuais a considerar na decisão deste recurso são os que já constam do relatório enunciado em I. *supra* relevando ainda os seguintes factos considerados provados pela 1.ª instância na decisão recorrida:

1 - Está registada, pela Ap. ...08 de 2014/06/30, a favor do Autor AA, a aquisição por compra da fração autónoma designada pela letra ..., destinada a habitação, Tipo T1, correspondente ao ... andar/nascente, piso 6, do Bloco ...,

do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Urbanização ..., na Praceta ..., ..., ..., na freguesia ..., no concelho ..., inscrita na respetiva matriz sob o Art.º ...70... e descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...67..., da freguesia ....

2 - O Autor AA adquiriu a supra aludida fração no estado de solteiro.

3 - Por ajuste escrito denominada “Contrato de Arrendamento para fim habitacional com prazo certo”, celebrado em 14 de junho de 2014, o Autor AA, no estado de solteiro, deu de arrendamento ao Réu a fração autónoma identificada em 1).

4 - O referido contrato incluiu, também, o aluguer do seguinte mobiliário e equipamento: móveis superiores e inferiores da cozinha; exaustor; fogão; forno; esquentador; máquina de lavar roupa; frigorífico; espelho quadrado na casa de banho.

5 - A renda inicialmente convencionada jamais foi sujeita a qualquer atualização por parte do Autor

6 - O contrato foi celebrado pelo prazo de três anos, com início no dia 1 de julho de 2014 e término no dia 30 de junho de 2017, renovando-se automaticamente no termo daquele prazo, por períodos sucessivos de um ano.

7 - No silêncio das partes e no termo do prazo convencionado, em 30 de junho de 2017, o aludido ajuste renovou-se automaticamente pelo período de um ano, o que também veio a suceder, em 30 de junho de 2018, data em que o contrato se renovou automaticamente por mais um ano, até 30 de junho de 2019.

8 - Em 30 de Junho de 2019, decorrido o prazo de renovação em curso e não tendo nenhuma das partes deduzido oposição à renovação, em virtude da entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, de 12/02, o aludido contrato de arrendamento renovou-se por mais três anos, para vigorar até 30 de junho de 2022.

9 - Por carta registada com aviso de receção, datada de 22 de fevereiro de 2022, que o Réu rececionou, o Autor comunicou àquele que pretendia opor-se à renovação do contrato, pelo que o mesmo cessaria no final do mês de junho de 2022.

10 - O Réu, em 18 de Junho de 2022, transferiu para a conta bancária do Autor a importância da renda relativa ao mês de julho de 2022, no montante de € 250 e em 20 de julho de 2022, a mesma importância, relativa à renda do mês de agosto de 2022.

11 - A missiva referida em 10) mostra-se apenas assinada pelo ilustre mandatário dos Autores.

12 - O Réu não procedeu à entrega aos Autores da fração autónoma referida em 1).

1.2. O Tribunal recorrido considerou não provados os seguintes factos:

a) O Réu tem 66 anos de idade e sofre de doença do foro coronário, com frequentes episódios de idas ao hospital e com a realização de diversos exames médicos, nomeadamente cateterismo cardíaco e angioplastia.

## 2. Apreciação sobre o objeto do recurso

Verifica-se que o recorrente não impugna a decisão sobre a matéria de facto incluída na decisão recorrida, porquanto não indica quaisquer factos que entenda terem sido indevidamente julgados.

Assim sendo, resulta evidente que os factos a considerar na apreciação da questão de direito são os que se mostram enunciados sob os n.ºs 1 a 12 *supra*. A decisão recorrida considerou - e bem - que entre autor e réu foi celebrado um contrato de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, com prazo certo, sendo que o primeiro assume a posição de locador e o segundo de locatário, tendo por objeto fração autónoma designada pela letra ..., destinada a habitação, Tipo T1, correspondente ao ... andar/nascente, piso 6, do Bloco ..., do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Urbanização ..., na Praceta ..., ..., na freguesia ..., no concelho ..., inscrita na respetiva matriz sob o Art.º ...70... e descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...67..., da freguesia ....

Tal como resulta dos factos em análise, o referido contrato de arrendamento foi celebrado pelo prazo de três anos, com início no dia 1 de julho de 2014 e término no dia 30 de junho de 2017, renovando-se automaticamente no termo daquele prazo, por períodos sucessivos de um ano, sendo ainda incontroverso que, no silêncio das partes e no termo do prazo convencionado (30 de junho de 2017), o aludido ajuste renovou-se automaticamente pelo período de um ano, o que também veio a suceder no termo do período do prazo da 1.ª renovação, em 30 de junho de 2018, por mais um ano, até 30 de junho de 2019.

Mais decorre dos autos que, em 30 de junho de 2019, decorrido o prazo de renovação então em curso, e não tendo nenhuma das partes deduzido oposição à renovação, o aludido contrato de arrendamento renovou-se por mais três anos, para vigorar até 30 de junho de 2022, em virtude da alteração introduzida ao artigo 1096.º do Código Civil (CC) pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, tal como também concluiu a decisão recorrida, encontrando-se as partes de acordo a tal respeito.

Tratando-se de um contrato de arrendamento com destino a habitação, com prazo certo de três anos, tal como previsto nos artigos 1022.º, 1023.º, 1094.º, n.º 1, 1095.º e 1096.º do CC, está o mesmo sujeito ao regime previsto nos artigos 1022.º e seguintes do CC e na Lei n.º 6/2006, de 27-02 (NRAU), com a

redação atual.

O artigo 1079.º do CC estabelece várias formas de cessação do contrato de arrendamento, prevendo que o mesmo cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.

Relativamente às *outras causas previstas na lei* deve incluir-se a oposição à renovação, tal como prevista nos artigos 1054.º, 1055.º, 1096.º a 1098.º do CC, sendo que estes dois últimos preceitos se reportam expressamente aos contratos celebrados com prazo certo.

Os requisitos do exercício desta faculdade de oposição à renovação do prazo do contrato de arrendamento para habitação encontram-se regulados nos artigos 1096.º, 1097.º e 1098.º do CC, prevendo o artigo 1097.º deste diploma a *oposição à renovação deduzida pelo senhorio*, a efetuar mediante comunicação ao arrendatário, nos prazos aí fixados e reportados ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

Deste modo, a oposição à renovação *consiste numa declaração de desvinculação no termo do prazo do contrato, inicial ou anteriormente prorrogado*, sendo *uma forma de cessação do contrato de arrendamento privativa dos contratos a prazo*, a qual *opera por comunicação à contraparte nos termos do art.º 9.º do NRAU* [\[1\]](#).

No caso vertente, a controvérsia reside, primeiro, em saber se a comunicação enviada por carta registada com aviso de receção, datada de 22 de fevereiro de 2022, que o réu rececionou, mediante a qual o autor comunicou àquele que pretendia opor-se à renovação do contrato, com efeitos no final do mês de junho de 2022, é ineficaz, por ter sido apenas subscrita por mandatário, em representação do senhorio, e não por este, tal como defende o réu, ora apelante.

Sobre esta questão, o apelante reconhece que rececionou a missiva junta aos autos como documento n.º ..., destinada à oposição à renovação do contrato de arrendamento em causa, mas defende que o n.º 1 do artigo 9.º do NRAU não prevê que as comunicações aí referidas, nomeadamente as relativas à cessação do contrato de arrendamento, sejam assinadas por mandatários, mas sim pelos próprios declarantes, argumentando que, se tal tivesse sido a pretensão do legislador, então teria consagrado tal possibilidade, tal como o fez na al. b) do n.º 7 do mesmo artigo 9.º do NRAU.

Já os autores/recorridos alegam, no essencial, que o convocado artigo 9.º do NRAU prevê três modos diversos de comunicação entre as partes no contrato de arrendamento, sendo que o modo de comunicação previsto no n.º 7 tem um âmbito de aplicação limitado, pois vale apenas para efeitos de resolução do contrato, nos termos do artigo 1084.º, n.º 1 do CC, e pelas especiais razões de certeza e segurança inerentes a uma comunicação destinada a resolver o

contrato, pelo que, a carta subscrita pelo mandatário dos recorridos, em representação do autor - denunciando o arrendamento em curso, titulado pelo contrato de 14-06-2014 - enviado ao recorrente sob registo e com A/R, e expedida para o local arrendado - e por aquele recebida - cumpre todos os requisitos formais da comunicação da denúncia/oposição à renovação do contrato.

No caso, a sentença recorrida considerou verificados todos os requisitos de eficácia da comunicação de oposição à renovação do contrato, com base nos seguintes fundamentos:

«(...)

*Efetivamente, a missiva remetida ao Réu a comunicar a oposição à renovação do contrato de arrendamento não se acha acompanhada de qualquer documento que comprove o mandato alegado pelo ilustre mandatário que a subscreveu e assinou. Consta, contudo, da aludida missiva que o referido mandatário está em agir em representação do aqui Autor, ou seja, ao abrigo de um mandato com representação.*

*A respeito da justificação dos poderes do representante, dispõe o nº 1, do artigo 260º, do Código Civil que “Se uma pessoa dirigir em nome de outrem uma declaração a terceiro, pode este exigir que o representante, dentro de prazo razoável, faça prova dos seus poderes, sob pena de a declaração não produzir efeitos.”.*

*Diz-nos o Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 27 de Março de 2014, publicado em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt):*

*“(...) Como refere Menezes Cordeiro: “Na situação de representação, o representante age, de modo expresse e assumido, em nome do representado: dá a conhecer aos interessados o facto da representação. O destinatário da conduta tem, então, o direito, nos termos do artigo 260º, n.º 1, de exigir que o representante, dentro de prazo razoável, faça prova dos seus poderes, doutro modo a declaração não produzirá efeito. Trata-se dum esquema destinado, por um lado, a dar credibilidade à representação e, por outro, a evitar situações de incerteza quanto ao futuro do negócio, sempre que tarde a surgir a prova dos poderes invocados pelo representante” (Tratado de Direito Civil Português, I, Parte Geral, Tomo IV, 2007, págs. 85/86).*

*No caso dos autos, a executada, confrontada com a comunicação de resolução do contrato, na qual é expressamente invocada a “representação” não exigiu ao representante a comprovação dos poderes a que este se arroga (aliás nem sequer alega tal facto), pelo que, não o tendo feito, aceitou-o a praticar o acto em nome da representada, não lhe sendo lícito vir agora, apenas quando demandada na acção executiva, invocar tal vício, designadamente ao abrigo do*

*artigo 258º do Código Civil. Neste preceito estabelece-se que: “O negócio jurídico realizado pelo representante em nome do representado, nos limites dos poderes de representação, produz os seus efeitos na esfera jurídica deste último”. (...) O terceiro tem ao seu dispor, como se referiu o mecanismo previsto no artigo 260º do Código Civil. Deste modo, como não fez uso de tal direito a comunicação da resolução do contrato produziu efeito na sua esfera jurídica, bem como na do representado, sendo manifesto que este aceitou a prática do acto pelo representante (...). Idêntico entendimento resulta do Acórdão do Supremo Tribunal da Justiça de 31 de Março de 1993, citado por Abílio Neto no Código Civil Anotado, em anotação ao artigo 260º, onde se entendeu que “a carta dirigida à entidade patronal pelo advogado do trabalhador, em nome deste, comunicando-lhe a resolução do contrato laboral, é válida e eficaz, se a entidade patronal não duvidar da suficiência dos poderes do advogado”, e do Acórdão da Relação de Lisboa, de 20 de Junho de 2013, no qual se concluiu que: “Quem contrata como representante sem para tal ter poderes, tem obrigação de dar disso conhecimento ao outro contraente. Este, por sua vez, tem o ónus de exigir ao pseudo representante a justificação dos seus poderes, nos termos do art 260º CC.”. Revertendo ao caso em apreço, verificamos que o Réu, perante a missiva de comunicação de oposição à renovação assinada pelo mandatário do Autor, não fez uso da disciplina consagrada no artigo 260º, do Código Civil - pelo mesmo, tal não foi alegado e comprovado nos autos. Em face de tal atitude do Réu, a declaração em apreço torna-se eficaz, valendo assim como comunicação válida da oposição à renovação do contrato de arrendamento».*

Apreciando as questões suscitadas, importa salientar que o regime aplicável às comunicações do senhorio e do arrendatário relativas a cessação do contrato de arrendamento, atualização da renda e obras, encontra-se previsto no artigo 9.º do NRAU, nos termos seguintes:

Forma da comunicação

«1 - Salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento, atualização da renda e obras são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção.

2 - As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado.

3 - As cartas dirigidas ao senhorio devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

4 - Não existindo contrato escrito nem comunicação anterior do senhorio, as

cartas dirigidas a este devem ser remetidas para o seu domicílio ou sede.

5 - Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele.

6 - O escrito assinado pelo declarante pode, ainda, ser entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de receção.

7 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, é efetuada mediante:

a) Notificação avulsa;

b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, comprovadamente mandatado para o efeito, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;

c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação».

Sob a epígrafe “*Vicissitudes*”, esclarece o artigo 10.º do NRAU, além do mais, o seguinte:

«1 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:

a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la;

b) O aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que:

a) Constituam iniciativa do senhorio para a transição para o NRAU e atualização da renda, nos termos dos artigos 30.º e 50.º;

b) Integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º, respetivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo anterior.

c) Sejam devolvidas por não terem sido levantadas no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.

3 - Nas situações previstas no número anterior, o senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de receção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

4 - Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

5 - (...)».

Extrai-se da factualidade considerada provada que a comunicação em análise

foi feita por escrito remetido sob registo com aviso de receção, para o local arrendado, tal como prevê o citado artigo 9.º, n.ºs 1 e 2 do NRAU.

Contudo, resulta do teor da missiva remetida ao réu, a comunicar a oposição à renovação do contrato de arrendamento, que a mesma foi apenas assinada pelo ilustre mandatário dos autores, em representação do Sr. AA (ora autor), estando em causa, na presente apelação, saber se a comunicação enviada pelo senhorio ao arrendatário, nos termos e para os efeitos dos artigos 1097.º, n.º 1 do CC e 9.º do NRAU, podia ser feita e assinada por advogado, em representação do senhorio.

Como se viu, resulta do regime previsto nos artigos 1097.º, n.º 1 do CC, 9.º e 10.º do NRAU que a oposição à renovação opera por comunicação à contraparte, tratando-se, pois, de uma *declaração recetícia*.

Sob a epígrafe *Eficácia da declaração negocial*, dispõe o artigo 224.º do CC, o seguinte:

1. A declaração negocial que tem um destinatário torna-se eficaz logo que chega ao seu poder ou é dele conhecida; as outras, logo que a vontade do declarante se manifesta na forma adequada.
2. É também considerada eficaz a declaração que só por culpa do destinatário não foi por ele oportunamente recebida.
3. A declaração recebida pelo destinatário em condições de, sem culpa sua, não poder ser conhecida é ineficaz.

A propósito das declarações recipiendas (ou recetícias) enquanto primeira das espécies de declaração previstas no n.º 1 do citado preceito, esclarecem Pires de Lima e Antunes Varela<sup>[2]</sup>: «[a]doptaram-se, quanto às primeiras, simultaneamente, os critérios da *recepção* e do *conhecimento*. Não se exige, por um lado, a prova do conhecimento por parte do destinatário; basta que a declaração *tenha chegado ao seu poder*. O conhecimento presume-se neste caso, *juris et de jure*. Mas, provado o conhecimento, não é necessário provar a recepção para a eficácia da declaração».

Como salienta Ana Prata<sup>[3]</sup>, «[a] atuação representativa (legitimada ou não) tem um duplo significado jurídico: o de que a pessoa que atua o faz juridicamente como se fosse outra e o de que não é ela a autora do ato, não querendo qualquer dos efeitos jurídicos do seu comportamento para si». Daí que o artigo 258.º do CC, com a epígrafe *Efeitos da representação*, disponha que o negócio jurídico realizado pelo representante em nome do representado, nos limites dos poderes que lhe competem, produz os seus efeitos na esfera jurídica deste último.

A este propósito, importa ainda atender que o *mandato*, conforme previsto no artigo 1157.º do CC, é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a praticar um ou mais atos jurídicos por conta da outra.

Neste domínio, o Código Civil distingue *mandato com representação* e *mandato sem representação*, sendo que, relativamente ao primeiro, o artigo 1178.º, n.º 1 do CC dispõe que, se o mandatário for representante, por ter recebido poderes para agir em nome do mandante, é também aplicável ao mandato o disposto nos artigos 258.º e seguintes, enquanto o n.º 2 do mesmo preceito determina que o mandatário a quem hajam sido conferidos poderes de representação tem o dever de agir não só por conta, mas em nome do mandante, a não ser que outra coisa tenha sido estipulada.

Tal como explicam Maria Helena Brito/Maria de Lurdes Vargas<sup>[4]</sup>, em anotação ao artigo 1178.º do CC, «[a] atribuição de poderes representativos ao mandatário faz surgir uma nova obrigação para o mandatário, a obrigação de agir em nome do mandante (como resulta do n.º 2 deste artigo), além da obrigação que lhe incumbe de agir por conta do mandante (que decorre da norma geral do art. 1157.º). Quando o mandatário age em nome do mandante, dentro dos poderes que o instrumento de representação lhe confere, os efeitos dos atos que praticar repercutem-se diretamente na esfera jurídica do mandante, sem necessidade de qualquer ato adicional. Esta é a essência do mandato representativo».

Neste quadro, importa ainda atender ao contrato de mandato forense, tal como previsto no artigo 1157.º e ss. do CC e artigo 67.º do Estatuto da Ordem dos Advogados (EOA), aprovado pela Lei n.º 145/2015, de 09-09.

Dispõe o enunciado artigo 67.º do EOA:

«1 - Sem prejuízo do disposto na Lei n.º 49/2004, de 24 de agosto, considera-se mandato forense:

- a) O mandato judicial para ser exercido em qualquer tribunal, incluindo os tribunais ou comissões arbitrais e os julgados de paz;
- b) O exercício do mandato com representação, com poderes para negociar a constituição, alteração ou extinção de relações jurídicas;
- c) O exercício de qualquer mandato com representação em procedimentos administrativos, incluindo tributários, perante quaisquer pessoas coletivas públicas ou respetivos órgãos ou serviços, ainda que se suscitem ou discutam apenas questões de facto.

2 - O mandato forense não pode ser objeto, por qualquer forma, de medida ou acordo que impeça ou limite a escolha pessoal e livre do mandatário pelo mandante».

Como se vê, o contrato de mandato forense configura um subtipo de mandato com representação, o qual se presume oneroso, visto ter por objeto atos que o mandatário pratica por profissão, nos termos previstos no artigo 1158.º, n.º 1

do CC, podendo ter por objeto o exercício do mandato com representação, com poderes para negociar a constituição, alteração ou extinção de relações jurídicas.

Por seu turno, a procuração «é um negócio jurídico unilateral realizado por um sujeito que atribui por ele a outra pessoa poderes para a representar na prática de um ato ou na celebração de um negócio, o mais das vezes um contrato», do que resulta que «[o] âmbito dos poderes representativos conferidos pela procuração é definido por ela», podendo ser *poderes gerais (para administração de bens, para uma certa categoria de negócios) ou especiais para um ato, negócio ou contrato*<sup>[5]</sup>.

Como se refere no acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 09-02-2023<sup>[6]</sup>: «[ p]elo mandato, o mandatário obriga-se a celebrar atos jurídicos por conta do mandante. Pela procuração, confere-se ao representante o poder de celebrar tais atos jurídicos em nome do representado. O seu conteúdo e alcance estão delimitados pelos poderes conferidos pelo mandante ao mandatário, através daquele ato jurídico (procuração).

O que, efetivamente, origina os poderes existentes no mandatário não é a procuração; a procuração, no sistema do Código Civil atual, é o meio adequado para exercer o mandato; representa apenas a exteriorização do poder negocial que é conferido ao mandatário pelo mandante através do mandato.

De acordo com o art.º 43º do Código de Processo Civil, o mandato judicial pode ser conferido, além do mais, por instrumento particular, nos termos do Código do Notariado e da legislação especial».

Ora, podendo o mandato forense ter por objeto, entre outros, atos de representação extrajudicial, nos quais se incluem atos dispositivos de determinados direitos ou a extinção de relações jurídicas, nada impede que os poderes representativos por aquele conferidos se insiram no âmbito das comunicações que impliquem a modificação ou cessação de contratos de arrendamento.

Por outro lado, da análise do regime vertido no citado artigo 9.º do NRAU resulta claro que os procedimentos previstos no seu n.º 7 configuram formas especiais para a comunicação, sendo tal formalismo apenas imperativo para o caso da comunicação destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do CC<sup>[7]</sup>, o que não está em causa nos presentes autos visto tratar-se aqui da comunicação prevista no artigo 1097.º do CC, visando impedir a renovação automática do contrato celebrado com prazo certo.

Aliás, mesmo o formalismo previsto no n.º 7 do citado artigo 9.º do NRAU, não

obstante a segurança acrescida de que se reveste (por especiais razões de segurança jurídica e de proteção do arrendatário<sup>[8]</sup>), prevê expressamente a possibilidade de a comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do CC, ser efetuada por contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, comprovadamente mandatado para o efeito, o que pressupõe necessariamente a possibilidade de o senhorio constituir representante (mandatário) no âmbito das comunicações que impliquem modificação ou cessação do contrato de arrendamento, designadamente nas comunicações via postal, às quais é aplicável supletivamente o n.º 1 do citado artigo 9.º do NRAU<sup>[9]</sup>.

Neste enquadramento, entendemos que o regime aplicável às comunicações do senhorio, visando impedir a renovação automática do contrato celebrado com prazo certo, nos termos e para os efeitos do artigo 1097.º do CC e artigos 9.º, n.º 1, e 10.º do NRAU, não obsta a que a comunicação em causa nos presentes autos possa ser feita por representante do senhorio<sup>[10]</sup>, concretamente, por advogado, em sua representação, nos termos do regime e dos princípios gerais atinentes à representação.

Mais alega o recorrente que, mesmo a admitir-se que a missiva de oposição à renovação do contrato de arrendamento pudesse ser assinada pelo mandatário do senhorio, a mesma teria de conter obrigatoriamente uma procuração com poderes especiais para tal efeito, sustentando ser de todo desrazoável estar a impor ao recorrente que reaja a uma missiva formalmente mal efetuada, ou seja, assinada por quem não tem legitimidade para esse efeito.

Tal como prevê o artigo 260.º, n.º 1 do CC, com a epígrafe *Justificação dos poderes do representante*, se uma pessoa dirigir em nome de outrem uma declaração a terceiro, pode este exigir que o representante, dentro de prazo razoável, faça prova dos seus poderes, sob pena de a declaração não produzir efeitos.

E, nos termos do n.º 2 do mesmo preceito, se os poderes de representação constarem de documento, pode o terceiro exigir uma cópia dele assinada pelo representante.

A propósito do regime emergente de tal preceito, refere Pedro de Albuquerque<sup>[11]</sup>: «[o] terceiro tem o ónus material ou encargo de averiguar se o representante possui ou não os poderes por ele alegados. E se não se estabelece aqui nenhuma consequência para a hipótese de o *procurator* não fazer tal prova (...), o 268.º/1 aponta claramente no sentido da averiguação dos poderes do representante corresponder, em geral, a um ónus do terceiro, ao situar, a cargo deste, o risco da falta de poderes».

Neste domínio, esclarece Ana Prata<sup>[12]</sup>, em anotação ao artigo 260.º do CC: «[a]cautela-se nesta disposição a posição de terceiros com quem o representante contacte (...), exteriorizando a sua condição de representante. Dado que este pode ter ou não poderes representativos validamente conferidos (pode ser um representante sem poderes, pode ter uma procuração inválida ou já extinta, pode estar a atuar depois da maioridade do filho), a lei atribui ao terceiro o ónus de exigir do representante que prove os seus poderes “dentro de prazo razoável”».

Em consonância com esta doutrina, escreveu-se no acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 27-03-2014<sup>[13]</sup>, a propósito de um caso de resolução contratual extraprocessual: «[n]o caso dos autos, a executada, confrontada com a comunicação de resolução do contrato, na qual é expressamente invocada a “representação” não exigiu ao representante a comprovação dos poderes a que este se arroga (aliás nem sequer alega tal facto), pelo que, não o tendo feito, aceitou-o a praticar o acto em nome da representada, não lhe sendo licito vir agora, apenas quando demandada na acção executiva, invocar tal vício, designadamente ao abrigo do artigo 258º do Código Civil.

Neste preceito estabelece-se que: “O negócio jurídico realizado pelo representante em nome do representado, nos limites dos poderes de representação, produz os seus efeitos na esfera jurídica deste último”. Porém, o mesmo visa evitar a produção de efeitos jurídicos na esfera do representado decorrente da falta ou insuficiência dos poderes do representante, pelo que é o representado e não o terceiro (no caso a executada) que tem interesse na invocação de tal vício.

O terceiro tem ao seu dispor, como se referiu o mecanismo previsto no artigo 260º do Código Civil.

Deste modo, como não fez uso de tal direito a comunicação da resolução do contrato produziu efeito na sua esfera jurídica, bem como na do representado, sendo manifesto que este aceitou a prática do acto pelo representante, tanto mais que o mandatou para correspondente acção executiva.

Idêntico entendimento resulta do Acórdão do Supremo Tribunal da Justiça de 31 de Março de 1993, citado por Abílio Neto no Código Civil Anotado, em anotação ao artigo 260º, onde se entendeu que “a carta dirigida à entidade patronal pelo advogado do trabalhador, em nome deste, comunicando-lhe a resolução do contrato laboral, é válida e eficaz, se a entidade patronal não duvidar da suficiência dos poderes do advogado”, e do Acórdão da Relação de Lisboa, de 20 de Junho de 2013, no qual se concluiu que: “Quem contrata como representante sem para tal ter poderes, tem obrigação de dar disso conhecimento ao outro contraente. Este, por sua vez, tem o ónus de exigir ao pseudo representante a justificação dos seus poderes, nos termos do art 260º

CC.”.

*Assim, sendo a declaração de resolução uma declaração negocial unilateral receptícia, isto é, para ser eficaz tem de chegar ao conhecimento do destinatário, produzindo os seus efeitos logo que recebida por este (cf. artigo. 224.º n.º 2 do Código Civil), e não tendo a executada exigido atempadamente, nos termos do artigo 260º a comprovação dos poderes do representante, o acto praticado por este produziu efeitos, pelo que não ocorre o facto gerador da insuficiência do título executivo por aquela invocado».*

Idêntico entendimento perfilhou o supracitado acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 09-02-2023, a propósito de um caso de denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio, realizada através de ato extrajudicial, tal como resulta das conclusões enunciadas no correspondente sumário:

*«I - Pelo mandato, o mandatário obriga-se a celebrar atos jurídicos por conta do mandante. Pela procuração, confere-se ao representante o poder de celebrar tais atos jurídicos em nome do representado. O seu conteúdo e alcance estão delimitados pelos poderes conferidos pelo mandante ao mandatário, através daquele ato jurídico (procuração).*

*II - A denuncia do contrato de arrendamento pelo senhorio quando realizada através de ato extrajudicial dispositivo do direito, pode prevenir a necessidade de instauração da ação, não sendo um simples ato preparatório da mesma; fazendo-se o locador representar por advogado para a sua prática, deve ser emitida procuração com poderes específicos para o efeito.*

*III - Se o representante aparente dirige a terceiro uma declaração, pode este exigir-lhe que, em prazo razoável, faça prova dos poderes que exerce, sob pena de a declaração não produzir efeitos.*

*IV - É extemporânea a invocação pelo inquilino, apenas na contestação, da falta de poderes do representante aparente do senhorio relativamente ao ato por ele praticado de denúncia do contrato de arrendamento cerca de três anos antes, sem que alguma vez tivesse colocado em causa a existência desses poderes».*

Seguindo de perto o decidido nos arestos antes citados<sup>[14]</sup>, cujos fundamentos entendemos de sufragar integralmente face ao regime legal aplicável, importa concluir que o tribunal *a quo* fez uma correta ponderação da questão da eficácia e validade da comunicação datada de 22 de fevereiro de 2022, que o réu rececionou.

Perante o que resulta dos autos, não pode deixar de se concluir, tal como fez a decisão recorrida, que o réu, ora apelante, perante a missiva de comunicação de oposição à renovação assinada pelo mandatário do autor, não fez uso da disciplina consagrada no artigo 260.º do CC, nem tal foi alegado e comprovado

nos autos, em face do que nada obsta à eficácia da comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento subscrita por advogado, em representação do senhorio.

Improcedem, assim, nesta parte, as conclusões da apelação.

Resta analisar se a carta enviada respeita a antecedência mínima legalmente imposta para que se considere eficaz a oposição à renovação.

De acordo com o disposto no artigo 1097.º do CC, com a epígrafe *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.

2 - A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

3 - A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 - Excetua-se do número anterior a necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1102.º e nos n.os 1, 5 e 9 do artigo 1103.º». Sobre esta questão, o tribunal *a quo* entendeu ser aplicável ao caso a regra prevista no artigo 1097.º, n.º 1, al. b) do CC, devendo a comunicação de oposição à renovação ser feita com 120 dias de antecedência da data em que o ajuste negocial se renovava.

Em consequência, a decisão recorrida entendeu que os autores cumpriram o aludido prazo, visto resultar da factualidade apurada que, por carta registada com aviso de receção, datada de 22 de fevereiro de 2022, que o réu rececionou, o autor comunicou àquele que pretendia opor-se à renovação do contrato, pelo que o mesmo cessaria no final do mês de junho de 2022.

Contudo, o apelante vem defender a aplicabilidade ao caso do prazo previsto no artigo 1097.º, n.º 1, al. a) do CPC, ou seja, que, para impedir a renovação do contrato de arrendamento em causa nos presentes autos, a comunicação do

senhorio teria de chegar ao conhecimento e posse do arrendatário, ora recorrente, com a antecedência mínima de 240 dias sobre a data em que a renovação se operaria.

Segundo a tese defendida pelo ora apelante, a antecedência a considerar para efeitos do preceito em apreciação deve depender do prazo de duração efetiva do contrato de arrendamento em causa e não do prazo estipulado para a duração inicial do contrato ou da sua renovação, pelo que, vigorando o contrato dos autos há oito anos no momento em que o recorrido pretendeu opor-se à sua renovação, o prazo mínimo para o senhorio deduzir oposição à sua renovação teria de ser de 240 dias. Defende, em consequência, que o contrato de arrendamento em causa nos presentes autos não cessou no dia 30 de junho de 2022 e tem de considerar-se renovado por mais três anos, ou seja, para vigorar até ao dia 30 de junho de 2025, pelo menos. Mais alega que o entendimento seguido pelo tribunal recorrido vai totalmente contra os princípios e objetivos que a lei do arrendamento prevê consagrar, nomeadamente a segurança e estabilidade do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis, sustentando não ser razoável nem equitativo prever um prazo de oposição à renovação de 240 dias para um contrato de arrendamento de duração inicial de 6 anos e um prazo de 120 dias para um contrato de arrendamento celebrado por um ano mas que vigore 10, 20 ou 30 anos.

Liminarmente se dirá não assistir qualquer razão ao apelante quanto aos argumentos invocados a este propósito.

Tal como resulta dos factos em análise, o referido contrato de arrendamento foi celebrado pelo prazo de três anos, com início no dia 1 de julho de 2014 e término no dia 30 de junho de 2017, renovando-se automaticamente no termo daquele prazo, por períodos sucessivos de um ano, sendo ainda incontroverso que, no silêncio das partes e no termo do prazo convencionado (30 de junho de 2017), o aludido ajuste renovou-se automaticamente pelo período de um ano, o que também veio a suceder no termo do período do prazo da 1.<sup>a</sup> renovação, em 30 de junho de 2018, por mais um ano, até 30 de junho de 2019.

Mais decorre dos autos que, em 30 de junho de 2019, decorrido o prazo de renovação então em curso, e não tendo nenhuma das partes deduzido oposição à renovação, o aludido contrato de arrendamento renovou-se por mais três anos, para vigorar até 30 de junho de 2022, em virtude da alteração introduzida ao artigo 1096.º do Código Civil (CC) pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, tal como também concluiu a decisão recorrida, encontrando-se as partes de acordo a tal respeito.

Como se viu, a lei é expressa no sentido de que a antecedência a que se refere o número 1 do artigo 1097.º do CC se reporta ao termo do prazo de duração

inicial do contrato ou da sua renovação (artigo 1097.º, n.º 2 do CC), resultando ainda de forma clara e inequívoca das diversas alíneas deste preceito que os prazos de pré-aviso a observar dependem dos tempos de duração aprazados para o respetivo contrato ou, se ele estiver já em prorrogação, para os desta <sup>[15]</sup>. Assim, com a disposição em causa, o legislador optou por sucessivos prazos, *escalonados em função das diferentes durações ou prorrogações contratuais, de seis ou mais anos; de um ou mais anos e menos de seis; de seis meses ou superior, mas inferior a um ano; por fim de prazo inferior a seis meses* <sup>[16]</sup>.

Deste modo, «[o]s prazos actualmente previstos estão diretamente ligados ao prazo de duração inicial e aos prazos de renovação, estipulados pelas partes, sendo tanto maiores quanto a duração que dos mesmos for estipulada.

Das várias alíneas deste preceito resulta que a antecedência mínima que o senhorio deverá respeitar depende da oposição à renovação ser feita durante o prazo inicial do contrato ou durante a renovação, nos casos em que a duração destes não é igual» <sup>[17]</sup>.

Como refere Elsa Sequeira Santos <sup>[18]</sup>, em anotação ao citado artigo 1097.º do CC, «[a] antecedência prevista neste artigo reporta-se ao prazo que estiver em curso. Assim, se, p. ex., um contrato for celebrado por dez anos, renovável por períodos de dois anos, a oposição à renovação pode fazer-se com antecedência de 240 dias para impedir a primeira renovação contratual, e com antecedência de 120 dias para impedir as renovações subsequentes».

Daí que o tribunal recorrido tenha concluído - e bem - que os autores respeitaram a antecedência mínima prevista na alínea b), do n.º 1, do citado artigo 1097.º do CC para a comunicação de oposição à renovação do contrato, ou seja, a comunicação de oposição à renovação deve ser feita com 120 dias de antecedência da data em que o ajuste comercial se renovava, visto que a oposição à renovação foi feita no decurso do prazo da renovação do contrato, sendo que no caso a duração desta é igual ao prazo de duração inicial do contrato (três anos).

Como se vê, a inusitada tese do recorrente, ao defender que a antecedência a considerar para efeitos do preceito em apreciação deve depender do prazo de duração efetiva do contrato de arrendamento em causa, e não do prazo estipulado para a duração inicial do contrato ou da sua renovação, não cabe na previsão do artigo 1097.º do CC, sendo evidente a falta de razão e de adequação da mesma tese ao direito constituído, razão pela qual não é atendível, também não se vislumbrando que o entendimento seguido pelo tribunal recorrido colida com os princípios e objetivos que a lei do arrendamento prevê consagrar, nomeadamente a segurança e estabilidade do

arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis, pois, como salienta Jorge Pinto Furtado<sup>[19]</sup>, «não é perante um arrendamento mais longo que se demorará mais a encontrar nova casa».

Daí que a decisão recorrida não mereça censura, pois fez uma correta interpretação das determinações legais e dos princípios aplicáveis.

Em consequência, não se revela possível extrair solução diferente da declarada na sentença recorrida, a qual se confirma.

Improcede, assim, a apelação.

Tal como resulta da regra enunciada no artigo 527.º, n.º 1 do CPC, a responsabilidade por custas assenta num critério de causalidade, segundo o qual, as custas devem ser suportadas, em regra, pela parte que a elas houver dado causa ou, não havendo vencimento, pela parte que tirou proveito do processo. Neste domínio, esclarece o n.º 2 do citado preceito, entende-se que dá causa às custas a parte vencida, na proporção em que o for.

No caso em apreciação, como a apelação foi julgada improcedente, as custas da apelação são integralmente da responsabilidade do recorrente, atento o seu decaimento.

#### **IV. Decisão**

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar improcedente a apelação, assim confirmando integralmente a sentença recorrida.

Custas pelo apelante.

Guimarães, 04 de outubro de 2023  
(Acórdão assinado digitalmente)

Paulo Reis (Juiz Desembargador - relator)

Eva Almeida (Juíza Desembargadora - 1.º adjunto)

Alcides Rodrigues (Juiz Desembargador - 2.º adjunto)

[1] Neste sentido, cf. Laurinda Gemas/Albertina Pedroso/João Caldeira Jorge, *Arrendamento Urbano - Novo regime anotado e legislação complementar*, 3.ª edição, Lisboa, Quid Juris, 2009, p. 458

[2] Pires de Lima e Antunes Varela *Código Civil Anotado*, Vol. I, 4.ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 1987, pg. 214

[3] Cf. *Código Civil, Anotado*, Coord. Ana Prata, Volume I, Coimbra, Almedina,

2017, p. 312.

[4] *Cf. Código Civil, Anotado*, Coord. Ana Prata, Volume I, Coimbra, Almedina, 2017, p. 1460.

[5] *Cf. Ana Prata - obra citada - pgs. 318-319, em anotação ao artigo 262.º do CC.*

[6] Relator Filipe Carço, p. 18510/21.4T8PRT.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[7] Neste sentido, *cf. Laurinda Gemas/Albertina Pedroso/João Caldeira Jorge - obra citada -*, p. 42; Soares Machado/Regina Santos Pereira, *Arrendamento Urbano (NRAU)*, 3.ª edição revista e aumentada, Lisboa, Petrony, 2014, p. 260

[8] *Cf. Laurinda Gemas/Albertina Pedroso/João Caldeira Jorge - obra citada -*, p. 42

[9] Nas quais existe apenas uma imperatividade mínima, tal como esclarecem Laurinda Gemas/Albertina Pedroso/João Caldeira Jorge - obra citada -, p. 42.

[10] Neste sentido, *cf.*, por todos, o Ac. TRL de 27-04-2023 (relatora: Vera Antunes), p. 6018/21.2T8ALM.L1-6, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[11] *Cf. Código Civil Comentado, I - Parte Geral*, Coordenação António Menezes Cordeiro, CIDP, Almedina, 2020, pgs. 763-764.

[12] *Cf. obra citada -*, p. 314.

[13] Relator Francisco Xavier; p. 1196/10.9TBALR-A. E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[14] A este propósito, *cf.*, ainda, o Ac. TRL de 12-10-2021 (relatora: Micaela Sousa), p. 736/21.2T8PDL.L1-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[15] *Cf. Jorge Pinto Furtado, Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 2019, p. 589.

[16] *Cf. Jorge Pinto Furtado - obra citada -*, p. 581.

[17] *Cf. Soares Machado/Regina Santos Pereira - obra citada -*, p. 183.

[18] *Código Civil, Anotado*, Coord. Ana Prata, Volume I, Coimbra, Almedina, 2017, p. 1345.

[19] *Cf. obra citada -* p. 581.