

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 3966/21.3T8GDM.P1.S1

Relator: JORGE LEAL

Sessão: 20 Setembro 2023

Votação: MAIORIA COM * VOT VENC

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA PARCIALMENTE A REVISTA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

COMUNICAÇÃO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

LEI APLICÁVEL

NORMA IMPERATIVA

LOCADOR

LOCATÁRIO

Sumário

Na sequência da alteração introduzida ao n.º 1 do art.º 1096.º do Código Civil pela Lei n.º 13/2019, de 12.02, os contratos de arrendamento habitacionais, com prazo certo, quando renováveis, estão sujeitos à renovação pelo prazo mínimo de três anos.

Texto Integral

Acordam os juízes no Supremo Tribunal de Justiça

I. RELATÓRIO

1. Em 31.12.2021 **AA** e **BB** instauraram ação declarativa de condenação com processo comum contra **Zip Reoco Resi Portfolio, S.A.**.

Os AA. alegaram que em 01.01.2015 celebraram com “Arrendamento Mais – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional”, um contrato de arrendamento para habitação permanente, tendo por objeto uma fração autónoma que identificaram, sita em Gondomar. Ficou acordado que o contrato teria a duração inicial de cinco anos, com início em 01.01.2015

e termo em 31.12.2019, renovando-se por períodos de um ano. O arrendado foi, posteriormente, vendido à ora R.. Por carta datada de 28.7.2021 a ora R. notificou os AA. da intenção de não renovar o contrato, com efeitos à data de 31.12.2021. Ora, por força do disposto no n.º 1 do art.º 1096.º do Código Civil, o contrato, sendo renovável, deverá renovar-se, imperativamente, por igual prazo ao da duração inicial, ou seja, cinco anos, e nunca um ano. Mesmo que assim não fosse, a notificação da intenção da não renovação do contrato deveria ter sido efetuada com a antecedência mínima de 240 dias, conforme decorre do disposto na alínea a) do n.º 1 do art.º 1097.º do Código Civil. Assim, por ter sido tardia, a notificação sempre seria ineficaz.

Os AA. terminaram pedindo que a R. fosse condenada a:

a) reconhecer que os períodos de renovação do contrato de arrendamento teriam de ser de igual período ao de duração inicial, por obediência ao disposto no n.º 1 do art. 1096º do Código Civil, com a consequente declaração de execução naquele momento do primeiro período de renovação de cinco anos;

b) caso assim não se entendesse, mantendo-se o período de renovação constante do aludido contrato, fosse verificada a intempestividade da comunicação de oposição de renovação do contrato, com a consequente ineficácia da mesma e manutenção de vigência do contrato de arrendamento em causa.

2. Em 04.02.2022 a **R. contestou**, alegando no sentido de que o prazo de renovação do contrato estipulado entre as partes (um ano) era válido, e que a comunicação de oposição à renovação do contrato fora feita no prazo legal. Em **reconvenção**, a R. peticionou que os AA. fossem condenados a procederem à entrega imediata do locado à R., livre e devoluto de pessoas e bens, com exceção dos bens que já ali estivessem instalados à data da celebração do contrato de arrendamento, e a pagarem-lhe uma indemnização mensal de € 1.028,04 por cada mês decorrido desde janeiro de 2022 até à efetiva entrega do imóvel.

3. Os **AA.** apresentaram **réplica**, na qual pugnaram pela improcedência da reconvenção e reiteraram o peticionado.

5. Foi admitido o pedido reconvenicional e proferido despacho saneador. Por se considerar que era possível decidir de mérito, as partes foram convidadas a apresentarem alegações escritas, o que fizeram.

6. Em 04.7.2022 foi proferida **sentença**, na qual se decidiu julgar a ação procedente, condenando-se a R. a reconhecer que os períodos de renovação do contrato de arrendamento são iguais ao período de duração inicial, e improcedente a reconvenção, absolvendo-se os AA. dos pedidos reconventionais.

7. A R. apelou da sentença e em 23.03.2023 a **Relação do Porto** julgou a apelação parcialmente procedente, emitindo o seguinte dispositivo:

“- Por tudo o exposto, acorda-se em:

- conceder provimento parcial ao recurso e, consequentemente:

a) julgar improcedente a acção, absolvendo-se a R., ora recorrente, do pedido;

b) julgar parcialmente procedente a reconvenção, condenando-se os AA., ora recorridos, a entregar o locado à R. livre de pessoas e bens não incluídos no arrendamento, e a pagar-lhe a quantia de € 514,02 (quinhentos e catorze euros e dois cêntimos) por cada mês decorrido desde Janeiro de 2022 até efectiva entrega do locado (descontando-se as quantias eventualmente já pagas pelos AA. a este título);

- no mais, negar provimento ao recurso, absolvendo-se os AA. do restante pedido reconventional.

Custas pela recorrente e pelos recorridos na proporção do respectivo decaimento (art. 527º, nºs 1 e 2, do C.P.C.)”.

8. Os **AA.** interpuseram recurso de **revista** desse acórdão, tendo apresentado alegação em que formularam as seguintes conclusões:

1º O douto acórdão merece qualquer revista, pelos fundamentos atrás expostos.

2º Devendo ser alterado integralmente por forma a que seja mantida na íntegra a sentença de primeira Instância.

3º Com a total procedência do recurso ora apresentado.

4º Considera-se que deve ser decidido que os períodos de renovação de contrato de arrendamento terão de ser de igual período ao de duração inicial, por obediência ao disposto no n.º 1 do art. 1096º do Código Civil (ou seja, no presente caso, com períodos de renovação de cinco anos).

5º Igualmente se tem que deve ser verificada intempestividade da comunicação de oposição de renovação do contrato, com a consequente ineficácia da mesma e manutenção de vigência do contrato de arrendamento em causa.

6º O douto acórdão cuja revista se pede viola o disposto nos arts. 1096º e 1097º do Código Civil.

Nestes termos, e nos melhores de direito que V Exas. doutamente suprirão, deve o presente recurso ser admitido, concedendo-se revista daquele, em termos que seja mantido o teor da sentença de primeira Instância, assim se fazendo a costumeira e sã Justiça deste Tribunal.

9. A R. contra-alegou, pugnando pela improcedência da revista e total confirmação do acórdão recorrido.

10. Foram colhidos os vistos legais.

II. FUNDAMENTAÇÃO

1. O presente recurso tem por objeto as seguintes questões: prazo de renovação do contrato; prazo de comunicação de oposição à renovação do contrato; consequência da solução dada a essas duas questões.

2. Primeira questão (prazo de renovação do contrato)

2.1. As instâncias deram como provada a seguinte

Matéria de facto

1. Através de escrito particular intitulado “Arrendamento Mais – FIIAH”, outorgado em 1 de janeiro de 2015, entre os Autores e o Arrendamento Mais - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional, com o NIF ...45, representado pela “N..., SA”, este deu de arrendamento àqueles, pelo prazo de cinco anos com início nessa data e termo a 31 de dezembro de 2019, renovável por iguais e sucessivos períodos de um ano salvo se denunciado por qualquer das partes nos termos da cláusula 3., a fração autónoma designada pela letra “I”, correspondente ao terceiro andar esquerdo, com entrada pelo n.º ... da Rua ..., do prédio em regime de propriedade horizontal, sito em ..., União de freguesias de ..., tendo esse escrito sido objeto de aditamento outorgado em 10 de fevereiro de 2016.

2. Através de carta registada com aviso de receção datada de 29 de junho de 2021, os Autores foram informados da venda do imóvel à aqui Ré e de que deveriam realizar os pagamentos a esta.

3. Por meio de carta registada com aviso de receção, datada de 28 de julho de 2021, a Ré notificou os Autores da intenção de não renovar o aludido contrato com efeitos à data de 31 de dezembro 2021.

2.2. O Direito

Dúvidas não há, nestes autos, de que entre as partes foi celebrado um contrato de arrendamento urbano, mais precisamente um contrato de arrendamento com fim habitacional (cfr. artigos 1022.º, 1023.º, 1064.º, 1067.º n.º 1 e 1092.º e seguintes do Código Civil).

O regime jurídico do arrendamento urbano tem-se pautado por permanente instabilidade, traduzida em sucessivas reformas e, dentro destas, reiteradas alterações e modificações. Tal é reflexo da relevância dos interesses em presença, em particular dos inquilinos, que no locado exercem a sua atividade económica ou satisfazem a necessidade, essencial, da habitação. Após um longo período em que o regime se caracterizou pelo chamado vinculismo, forçando os senhorios à sucessiva renovação dos contratos e à manutenção do valor das rendas inicialmente contratadas, com a publicação, em 1990, do RAU (Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Dec.-Lei n.º 321-B/90, de 15.10) consolidou-se um movimento de pendor contrário, mais sensível aos interesses dos proprietários e aberto ao livre funcionamento do mercado. Desde logo, admitiu-se a celebração de contratos de arrendamento urbano, para habitação, de duração limitada, por prazo não inferior a cinco anos, que seriam renováveis, pelo prazo mínimo de três anos, se outro não fosse convencionado, podendo qualquer das partes impedir a renovação, mediante declaração nesse sentido (apelidada pelo legislador de “denúncia” – art.º 100.º do RAU) emitida com uma determinada antecedência (um ano antes do termo do prazo ou da renovação, quanto ao senhorio – art.º 100.º n.º 2 do RAU).

O NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27.02), que aprofundou esse pendor mais liberal das alterações ao regime do arrendamento urbano, manteve a possibilidade da celebração de contrato de arrendamento para habitação com prazo certo, com a duração mínima de cinco anos (art.º 1095.º n.º 2 do CC), automaticamente renovável por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estivessem contratualmente previstos (art.º 1096.º n.º 1), mediante declaração de

oposição à renovação que, no caso do senhorio, deveria ter a antecedência mínima de um ano antes do termo do contrato ou da renovação (art.º 1097.º) – tudo à luz da versão inicial do NRAU.

De notar que quer a redação do art.º 100.º n.º 1 do RAU, quer a redação introduzida no art.º 1096.º n.º 1 do CC pelo NRAU davam azo a dúvidas, no que concerne à supletividade dos prazos de renovação dos contratos de arrendamento para habitação com duração limitada.

O art.º 100.º n.º 1 do RAU tinha a seguinte redação:

“Os contratos de duração limitada celebrados nos termos do artigo 98.º renovam-se, automaticamente, no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos, se outro não estiver especialmente previsto, quando não sejam denunciados por qualquer das partes”.

E o art.º 1096.º n.º 1 do CC, com a redação introduzida pelo NRAU (redação original), tinha a seguinte redação:

“Excepto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos”.

A remissão para a possibilidade de estipulação contratual de “outro(s)” prazos de renovação do contrato, prevista em ambas as formulações da lei, inculcava que essa previsão legal era supletiva, tanto sendo possível a previsão de renovações superiores a três anos, como inferiores a três anos. Mas a verdade é que, sendo assim, teria sido mais adequado estipular um prazo supletivo de três anos, sem acoplar o qualificativo “mínimo”.

Essa utilização do qualificativo “mínimo” dava azo a diversidade de interpretações.

Assim, havia quem defendesse que o aludido prazo era totalmente supletivo (António Pais de Sousa, *Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano (R.A.U.)*, 6.ª edição, 2001, Rei dos Livros, páginas 304 e 305: “Os contratos de duração limitada, depois do período inicial de cinco anos, no mínimo, se não forem devidamente denunciados, também se renovam automaticamente. Se nada for estipulado, o período mínimo de cada renovação é de três anos. Portanto, podem acordar-se prazos de renovação inferiores ou superiores a três anos”; no mesmo sentido, Jorge Pinto Furtado, *Manual do Arrendamento Urbano*, 3.ª edição, 2001, Almedina, p. 255).

Mas havia quem considerasse que a supletividade apenas funcionava para a consagração contratual de prazos de renovação *superiores* a três anos (M. Januário da Costa Gomes, *Arrendamentos para habitação*, 2.ª edição, 1996, Almedina, páginas 216 e 217: “Não se contesta – nem é contestável – que as partes possam acordar prazos de renovação superiores a três anos. A dúvida está na *estipulação de prazos inferiores*, a qual não nos parece ser possível, sob pena de se tornar ininteligível o superlativo “mínimos” aplicado aos “períodos” (...) Acresce que o n.º 2 do art.º 100.º impõe, para a eficácia da denúncia, que a notificação judicial avulsa seja requerida com um ano de antecedência sobre o fim do prazo ou da sua *renovação*. Esse sistema não se compatibiliza com a liberdade de estipulação de períodos de renovação, por exemplo, por um ano...”; no mesmo sentido, Jorge Alberto Aragão Seia, *Arrendamento Urbano, Anotado e Comentado*, Almedina, 7.ª edição, 2003) - sendo essa interpretação da lei estendida ao regime introduzido pelo NRAU (Fernando Gravato Morais, *Arrendamento para Habitação – Regime transitório*, 2007, Almedina, página 27: “...a consagração [no RAU] de um período (legal mínimo) de 3 anos após a primeira prorrogação é meramente fictício, atento o facto de o senhorio sempre poder extinguir o contrato para o termo do primeiro período”; páginas 157 e 158: “...a configuração e a estrutura dos arrendamentos de duração limitada, decorrentes dos arts. 98.º a 100.º do RAU, são muito próximos dos actuais arrendamentos com prazo certo, regulados nos arts. 1095.º ss. NRAU. Tal sucede com o período de duração mínima inicial do contrato (de 5 anos) e com a regra da prorrogação automática do contrato que se mantêm. Permanece idêntico o período mínimo da(s) prorrogação(ões), ou seja, os 3 anos (nota 90)”; e página 159: “O período inicial de duração não podia ser inferior a 5 anos (art. 98.º, n.º 2 RAU). Os subsequentes podiam ser mais baixos, embora nunca menores do que 3 anos (art. 100.º, n.º 1 RAU). (...) O art. 1095.º, n.º 1 e o art. 1096.º, n.º 1, ambos do NRAU, expressam idênticas regras às do RAU”).

O legislador, ao traçar o quadro de adaptação ao NRAU dos arrendamentos constituídos à luz da(s) lei(s) pretérita(s), parece ter-se apercebido das dúvidas interpretativas suscitadas pelo texto legal, tendo optado, no regime transitório, pela expressão clara da imperatividade da duração mínima de três anos na renovação do arrendamento habitacional.

Assim, no art.º 26.º n.º 1 do NRAU (redação original) estipulou-se que os contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e os contratos não habitacionais celebrados depois do Dec.-Lei n.º 257/95, de 30.9 (diploma que estendeu aos arrendamentos urbanos para comércio ou indústria a

possibilidade de estipulação de um prazo para a duração efetiva do arrendamento -artigos 117.º e 118.º do RAU) passavam a estar submetidos ao NRAU, com as “especificidades” que, no n.º 3 do art.º 26.º, eram as seguintes:

“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.”

Para quem, como se aduziu acima, já defendia a aludida imperatividade do prazo mínimo de renovação do contrato de arrendamento para habitação com prazo certo, neste aspeto não há especificidade, *“já que nada se modifica”* (Gravato de Moraes, ob. cit., pág. 159).

Num movimento de reforço da liberalização do regime do arrendamento urbano, a **Lei n.º 31/2012, de 14.8**, introduziu-lhe diversas alterações.

Visou-se, conforme enunciado no art.º 1.º da Lei, aprovar *“medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, nomeadamente:*

a) Alterando o regime substantivo da locação, designadamente conferindo maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento;

b) Alterando o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, reforçando a negociação entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime, num curto espaço de tempo;

(...)”.

Em relação à matéria que importa nestes autos, a Lei n.º 31/2012 terminou com a fixação de um prazo mínimo para a duração dos arrendamentos de prazo certo, apenas se mantendo o limite máximo de 30 anos (art.º 1095.º do CC).

E o art.º 1096.º do CC passou a ter a seguinte redação:

“1 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 - Salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos celebrados por prazo não superior a 30 dias.

3 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação, nos termos dos artigos seguintes”.

O arrendamento para habitação deixou de ter um prazo mínimo para a sua duração inicial e a fixação do prazo da renovação ficou inteiramente a cargo das partes, sem prejuízo da estipulação legal, supletiva, de um prazo de renovação igual ao da duração inicial do contrato. Por outro lado, passou a ser possível às partes estipularem a não renovabilidade do contrato – o que as dispensa, nesse caso, da comunicação de oposição à renovação do contrato.

Em relação aos contratos de arrendamento urbano com prazo certo anteriores ao NRAU, a Lei n.º 31/2012 reduziu para dois anos os prazos mínimos de renovação fixados no art.º 26.º n.º 3 do NRAU (que eram, na versão inicial do NRAU, de três anos para os contratos de habitação e de cinco anos para os arrendamentos para fim não habitacional). Por força da Lei n.º 79/2014, de 19.12, o art.º 26.º n.º 3 do NRAU voltou a diferenciar os contratos de arrendamento não habitacionais quanto ao prazo de renovação, cujo mínimo foi fixado em três anos.

Posteriormente reinstalou-se um movimento de alegada defesa dos interesses dos inquilinos, em especial no que concerne à estabilidade e duração do contrato de arrendamento para habitação.

A Lei n.º 30/2018, de 16.7, consagrou um *“regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos”*.

Esta Lei teve a sua origem no Projeto de Lei n.º 853/XIII/3.^a (Bloco de Esquerda) e no Projeto de Lei n.º 854/XIII (Partido Socialista).

Estes projetos visavam, conforme consta nas respetivas exposições de motivos, garantir, de forma transitória (enquanto não fosse publicada a legislação que definitivamente corrigiria os desequilíbrios que se entendia existirem no mercado habitacional), a proteção de inquilinos considerados em particular situação de fragilidade, nomeadamente face aos efeitos da não renovação, pelo senhorio, de contratos de arrendamento de duração limitada.

Resulta da Lei n.º 30/2018 que, quanto aos contratos de duração limitada, cujo arrendatário, à data da entrada em vigor do diploma (17.7.2018), tivesse idade

igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 % e residisse no locado havia mais de 15 anos, o senhorio ficava impedido, *durante o período de vigência da lei* (17.7.2018 a 31.3.2019), de se opor à renovação do contrato, a menos que pretendesse acorrer às suas necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau. Quanto às declarações de oposição à renovação que tivessem sido emitidas *antes* da entrada em vigor da lei e que produzissem efeitos *dentro do prazo de vigência da lei*, os seus efeitos ficavam “suspensos” (ressalvando-se, também aqui, os casos que visassem as necessidades de habitação própria do senhorio ou dos seus descendentes em 1.º grau).

O regime destinado a corrigir definitivamente os alegados desequilíbrios foi aprovado pela **Lei n.º 13/2019, de 12.2.**

Este diploma teve por base a **Proposta de Lei n.º 129/XIII**, publicada no D.A.R., II série-A, n.º 106/XIII/3, de 30.4.2018 (pp. 20-30).

Na respetiva Exposição de Motivos considerava-se “*necessário estimular a oferta de habitação para arrendamento que constitua uma alternativa habitacional efetiva, proporcionando a estabilidade, a segurança e a acessibilidade em termos de custos, necessárias ao desenvolvimento da vida familiar e aos investimentos realizados com a conservação desses edifícios*”.

Para alcançar esses objetivos, além do mais, anunciava-se um conjunto de medidas que iriam contribuir “*para minorar uma vulnerabilidade histórica e estrutural de competitividade da habitação permanente face aos outros usos potenciais, e responder à necessidade imperiosa de salvaguardar a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada, perante o risco de cessação de contratos de arrendamento decorrente da superveniência de opções mais rentáveis para os mesmos espaços*.”

O diploma legal que subsequentemente veio a ser aprovado, a já referida Lei n.º 13/2019, de 12.2., contém, neste âmbito dos inquilinos especialmente carecidos de proteção, sob a epígrafe “Disposição transitória”, um art.º 14.º, de cujo regime resulta que nos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada celebrados ao abrigo do RAU, cujo arrendatário, à data da entrada em vigor do diploma (13.02.2019 – art.º 16.º), residisse há mais de 20 anos no locado e tivesse idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas poderá opor-se à renovação do contrato ou proceder à sua denúncia se tencionar

demolir o locado ou nele proceder às obras de remodelação ou restauro profundos referidas na alínea b) do art.º 1101.º do Código Civil.

Por outro lado, as comunicações do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento enviadas *durante a vigência da Lei n.º 30/2018* aos arrendatários por ela abrangidos não produziram quaisquer efeitos, a menos que tivessem por fundamento as necessidades de habitação do senhorio e seus descendentes em 1.º grau.

As apontadas normas destes diplomas protegem, pois, os interesses de algumas categorias de arrendatários, que o sejam à luz do RAU, em detrimento dos senhorios, nesse sentido se integrando, conjuntamente com outras normas legais, na já mencionada inflexão do movimento liberalizador que vinha sendo imprimido ao regime do arrendamento urbano pelo NRAU e suas alterações.

Voltemos ao caso, inserido num âmbito mais geral, que nos ocupa nesta ação.

O art.º 1.º da Lei n.º 13/2019, sob a epígrafe “Objeto”, anuncia que “*A presente lei estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade...*”

A alteração ao art.º 1095.º n.º 2 do CC introduzida pela Lei n.º 13/2019 repôs um prazo mínimo de duração do contrato de arrendamento para habitação com prazo certo, que foi fixado em um ano. O n.º 3 do art.º 1095.º, que havia sido revogado pela Lei n.º 31/2012, foi repristinado, excecionando deste limite mínimo de um ano os contratos para habitação não permanente ou para fins especiais ou transitórios.

Os n.ºs 2 e 3 do art.º 1096.º passaram a ter a seguinte redação:

“1 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 - Salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos previstos n.º 3 do artigo anterior”.

A única alteração ao n.º 1, que é a que releva no caso que nos ocupa, foi a inserção do segmento “*ou de três anos se esta for inferior*”.

A manutenção, no início do artigo, da ressalva *“Salvo estipulação em contrário”* inculca a ideia de que a supletividade aí anunciada continua a abarcar todos os elementos da norma: a consagração da renovabilidade automática do contrato e a estipulação do prazo ou prazos da sua renovação.

Porém, a inserção deste “corpo estranho”, a menção de um prazo mínimo, de três anos, de renovação do contrato, não deixa de causar algum alerta, que é ampliado pelos antecedentes históricos, atrás expostos, de fixação imperativa (pelo menos segundo entendimento de alguns, defensável pelas razões expostas) de limites mínimos de renovação dos contratos de arrendamento habitacional com prazo certo.

A razoabilidade do alerta é confirmada pelo teor do n.º 3 aditado pela Lei n.º 13/2019 ao art.º 1097.º do CC:

“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” (o “número seguinte” ressalva determinadas situações pessoais do senhorio que justificarão a eficácia da oposição à primeira renovação do contrato).

Na solução consignada no novo n.º 3 do art.º 1097.º fica clara a intenção de que o arrendamento habitacional com prazo certo, renovável, vigore pelo menos por três anos (sem prejuízo de atuação em contrário por parte do arrendatário).

Sobre esta matéria (prazo de renovação dos arrendamentos habitacionais com prazo certo) regista-se divergência de entendimentos, tanto na doutrina como na jurisprudência.

- Uma tese propugna a integral supletividade das previsões normativas contidas no n.º 1 do art.º 1096.º do Código Civil, sem prejuízo das limitações impostas pelo art.º 1097.º n.º 3 do Código Civil.

É a posição de Jorge Pinto Furtado (*Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 3.ª edição, 2021, páginas 655 a 657):

“Com a Reforma de 2012, tinha-se estabelecido, neste art. 1096-1, que, salvo estipulação contratual em contrário, o contrato de prazo certo renovava-se “no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração”.

A Reforma de 2017 não aflorou este ponto, mas, com a Lei n.º 13/2019, veio estabelecer-se, pegando na redação de 2012, que, “*salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior*”.

Limitou-se, pois, a acrescentar à frase “*períodos sucessivos de igual duração*” a expressão “*ou de três anos se esta for inferior*”.

De realçar, que estamos aqui em presença de *arrendamentos habitacionais*; para os *não habitacionais*, rege o disposto no art. 1110.

O que se determina no presente n.º 1, como se viu, é que o contrato de arrendamento urbano, com *prazo certo*, no termo da sua duração contratual, se renova, “*salvo estipulação em contrário*”, por períodos sucessivos de igual duração, ou de três anos quando essa duração for inferior.

A ressalva é expressa, surgindo, soberana, a encabeçar o preceito”.

(...)

Já se pretendeu, no entanto, sem mais, que o preceito “diz que a renovação do contrato opera por um período mínimo de 3 anos”.

Não cremos, porém, salvo o devido respeito, que a presente disposição, só por si, permita semelhante conclusão.

Por este n.º 1 do artigo, e só por ele, a ressalva à cabeça da livre estipulação das partes poderia até abranger o próprio limite de três anos, previsto na sua parte final.

Somente acontece, a nosso ver, que, sobre o tema, terá de atender-se ao disposto no art. 1097-3 que, desgarradamente embora, voltando a dispor sobre a oposição à renovação, determina uma importante limitação ao normativo do n.º 1 do presente artigo obrigando o intérprete a coordenar as duas disposições.

(...)

Ora, já se viu que o n.º 1 do presente artigo só dispõe para o silêncio contratual e, como no art. 1097-3 também não se estabelece qualquer dimensão para o ulterior período de *renovação*, em si, daí se seguirá, se bem nos parece, que, quando pretenda estabelecer-se *renovação* para um

arrendamento habitacional de prazo certo terá de atribuir-se à própria *duração desse contrato*, pela aplicação conjugada dos dois preceitos, uma duração mínima de *três anos*.

Cremos, por conseguinte e em conclusão poder, pois, validamente estabelecer-se, ao celebrar-se um contrato, que este terá, necessariamente, uma *duração de três anos*, prorrogando-se, no seu termo, por *sucessivas renovações*, de *dois* ou de *um ano*, *quatro* ou *cinco* – como, enfim, se pretender (...)."

Embora a propósito do regime dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais, também Jéssica Rodrigues Ferreira ("Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais", in RED – Revista Electrónica de Direito, FDUP, fevereiro 2020, páginas 82 e 83) propugna a plena autonomia das partes na fixação do prazo de renovação do contrato:

"A nova redação do art. 1096.º suscita várias dúvidas interpretativas, desde logo relacionadas com o alcance da expressão "salvo estipulação em contrário". Reportar-se-á apenas à possibilidade de as partes afastarem a renovação automática do contrato, ou permitirá também a estipulação de um prazo de renovação diferente do aí previsto? Neste último caso, poderão as partes estipular um prazo inferior a cinco anos?

Parece-nos que o legislador pretendeu que as partes fossem livres não apenas de afastar a renovação automática do contrato, mas também que fossem livres de, pretendendo que o contrato se renovasse automaticamente no seu termo, regular os termos em que essa mesma renovação ocorrerá, podendo estipular prazos diferentes – e menores – dos *supletivamente* fixados pela lei, e não, conforme poderia também interpretar-se da letra do preceito em análise – cuja redação pouco precisa gera estas dúvidas – um pacote de "pegar ou largar", em que as partes estariam adstritas a optar entre contratos não renováveis ou, optando por um contrato automaticamente renovável no seu termo, com períodos sucessivos de renovação de duração obrigatoriamente igual à duração do contrato ou de cinco anos [tem-se aqui em vista o prazo mínimo previsto no art.º 1110.º n.º 2 do CC para os contratos não habitacionais, correspondente ao art.º 1096.º n.º 1 para os contratos habitacionais] se esta for inferior, pois ainda que a *ratio* subjacente a esta alteração legislativa tenha sido reforçar a estabilidade dos contratos, se o legislador deixou ao critério das partes o mais – optar por renovar ou não o contrato – também se deve entender que lhes permite o menos – optando por renovar o contrato, regular

os termos dessa renovação.”

Na mesma linha se insere a posição de André Mena Hüsken (“As novas regras sobre a duração, denúncia e oposição à renovação do arrendamento urbano”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. I, Universidade Católica Editora, Porto, 2020, páginas 86 e 87):

“Ainda que a expressão «*salvo estipulação em contrário*» tenha sido deslocada para a parte inicial da norma, a redação atual não impossibilita a leitura de que tal salvaguarda deve também abranger o prazo mínimo de renovação de três anos, i.e., de que deve estar na possibilidade das partes estipular um prazo de renovação inferior.

Na verdade, o prazo de três anos poderá ter exclusivamente como objectivo conferir proteção adicional aos arrendatários cujo contrato seja omissivo em relação à duração do prazo de renovação. Sobretudo numa ótica de política legislativa, a proibição de prazos de renovação inferiores a três anos prejudicará os arrendatários que não pretendam manter o arrendamento por um período tão alargado, uma vez que só poderão denunciar o contrato após terem decorrido 16 meses, contados desde a data de renovação do contrato, nos termos do artigo 1098.º (3), alínea *a*) do CC.”

Esta tese liberalizadora é seguida também por Edgar Alexandre Martins Valente (*Arrendamento urbano – Comentário às Alterações Legislativas introduzidas ao regime vigente*, Almedina, 2019, pág. 31) e por Isabel Rocha e Paulo Estima (*Novo Regime do Arrendamento Urbano – Notas práticas e Jurisprudência*, 5.ª edição, Porto Editora, 2019, pág. 286).

Na jurisprudência, decidiu-se à luz desta interpretação da lei (caráter integralmente supletivo do disposto no n.º 1 do art.º 1096.º do CC, na sua redação atual), nos acórdãos seguintes: Relação de Lisboa, 17.3.2022, processo 8851/21.6T8LRS.L1-6; Relação de Lisboa, 10.01.2023, processo 1278/22.4YLPRT.L1-7; Relação do Porto, 23.3.2023, processo 3966/21.3T8GDM.P1 (o acórdão ora em revista); Relação de Lisboa, 27.4.2023, processo 1390/22.0YLPRT.L1-6 (todos, assim como os adiante mencionados, consultáveis em www.dgsi.pt).

- Outra corrente entende que a lei impõe um limite mínimo, de três anos, à renovação do contrato, reduzindo-se a autonomia contratual das partes à possibilidade de arrendamento da renovabilidade do contrato e à possibilidade de estipulação de prazos de renovação do contrato *superiores* a três anos.

Na doutrina, neste sentido, vejam-se as palavras de Maria Olinda Garcia (“Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, in Julgar Online, março de 2019, páginas 11 e 12):

“Quanto à renovação do contrato, a nova redação do artigo 1096.º suscita alguma dificuldade interpretativa, nomeadamente quanto ao alcance da possibilidade de “estipulação em contrário” aí prevista. Por um lado, pode questionar-se se tal convenção poderá excluir a possibilidade de renovação do contrato ou apenas estabelecer um diferente prazo de renovação.

Parece-nos que (na sequência do que já se verificava anteriormente) as partes poderão convencionar que o contrato não se renova no final do prazo inicial (o qual tem de ser de, pelo menos, um ano). O contrato caducará, assim, verificado esse termo.

Mais delicada é a questão de saber se as partes podem estipular um prazo de renovação inferior a 3 anos (hipótese em que o prazo legal de 3 anos teria natureza supletiva). Atendendo ao segmento literal que diz que o contrato se renova “por períodos sucessivos de igual duração”, pareceria poder concluir-se que, se o período inicial pode ser de 1 ou de 2 anos, as partes também teriam liberdade para convencionar igual prazo de renovação. Todavia, ao estabelecer o prazo de 3 anos para a renovação, caso o prazo de renovação seja inferior, parece ser de concluir que o legislador estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação. Afigura-se, assim, que a liberdade das partes só terá autónomo alcance normativo se o prazo de renovação estipulado for superior a 3 anos.

Conjugando esta disposição com o teor do artigo 1097.º, n.º 3, que impede que a oposição à renovação, por iniciativa do senhorio, opere antes de decorrerem 3 anos de duração do contrato, fica-se com a ideia de que o legislador pretende que o contrato tenha, efetivamente, uma vigência mínima de 3 anos (se for essa a vontade do arrendatário). Assim, o contrato só não terá duração mínima de 3 anos se o arrendatário se opuser à renovação do contrato no final do primeiro ou do segundo ano de vigência. No final destes períodos (tratando-se de contrato celebrado por 1 ano), o senhorio não terá direito de oposição à renovação. Tal direito extintivo cabe, assim, exclusivamente ao arrendatário antes de o contrato atingir 3 anos de vigência”.

Na mesma senda seguem Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde e António Barroso Ramalho Rodrigues (“Denúncia e oposição à renovação do

contrato de arrendamento urbano”, in Revista de Direito Civil, ano IV (2019), n.º 2, pág. 303:

“A inovação da Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, consistiu na consagração da renovação automática pelo período mínimo de 3 anos, independentemente de duração inicial inferior.

(...)

A renovação automática (de natureza supletiva) pelo período mínimo de 3 anos (período mínimo imperativo de renovação) recupera a regra do RAU de 1990, reiterada no NRAU de 2006)”.

Também no mesmo sentido, vide Ana Isabel Afonso (“Sobre as mais recentes alterações legislativas ao regime do arrendamento urbano”, in Estudos de Arrendamento Urbano, vol. I, Universidade Católica Editora, Porto, 2020, páginas 26 e 27):

“A entender-se que o prazo é supletivo – conforme inculca a estrutura do sistema e a ressalva inicial da norma -, não vemos efeito útil na previsão de um mínimo de três anos de renovação automática em vez da habitual renovação por períodos sucessivos de igual duração, habitualmente prevista e correspondente à fórmula usual. O «salvo estipulação em contrário» limita-se, quanto a nós, à admissibilidade de previsão de duração indeterminada do contrato (a norma aplica-se apenas aos contratos celebrados com prazo certo) e ao poder não excluído (possivelmente de modo inadvertido) por lei de se convencionar a caducidade do contrato no fim do prazo”; no mesmo sentido, cfr. a mesma autora em “O prazo mínimo de renovação do contrato de arrendamento urbano é imperativo ou supletivo?”, comentário ao acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 17.3.2022, Proc. 8851/21.6T(LRS.L1-6, in Cadernos de Direito Privado, 78, abril-junho 2022, p. 53 e seguintes).

Esta interpretação do n.º 1 do art.º 1096.º do Código Civil, no sentido da imperatividade de um prazo mínimo de renovação do contrato (três anos) é seguida também por José António de França Pitão e Gustavo França Pitão (*Arrendamento urbano anotado*, Quid Juris, 3.ª edição, 2019, p. 390), Márcia Passos (“A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo”, in Boletim da Ordem dos Advogados, Setembro de 2019, pág. 21), Manteigas Martins, Carlos Nabais, José M. Raimundo (*Novo regime do arrendamento urbano, comentários e breves notas*, Vida Económica, 2019, pág. 183), Luís Menezes Leitão (*Arrendamento urbano*, 11.ª edição, 2022, Almedina, p. 179).

Tem acolhimento em parte da jurisprudência emitida pelas Relações: vide acórdão da Relação de Guimarães, de 11.02.2021, processo 1423/20.4T8GMR.G1; acórdão da Relação de Guimarães, de 08.04.2021, processo 795/20.5T8VNF.G1; acórdão da Relação de Évora, de 10.11.2022, processo 983/22.OYLPRT.E1; acórdão da Relação de Évora, de 10.11.2022, processo 126/21.7T8ABF.E1; acórdão da Relação de Évora, de 25.01.2023, processo 3934/21.5T8STB.E1 (com um voto de vencido); acórdão da Relação do Porto, de 23.3.2023, processo 1824/22.3T8VCT.G1; acórdão da Relação do Porto, de 04.05.2023, processo 1598/22.8YLPRT.P1.

Também o STJ, no acórdão proferido em 17.01.2023, processo 7135/20.1T8LSB.L1.S1 (relator: Pedro de Lima Gonçalves, coadjuvado pelos Exm.ºs adjuntos, Maria João Vaz Tomé e António Magalhães), propendeu para esta tese:

“O artigo 1096.º do Código Civil, conforme é entendimento dominante na doutrina, não tem carácter imperativo, pelo que é permitido às partes excluïrem a renovação automática. Impõe imperativamente, porém, que, caso seja clausulada a renovação, esta tem como período mínimo uma renovação pelo período de 3 anos. Ou seja, o legislador permite às partes que convençionem um contrato de arrendamento urbano para habitação pelo período de um ou dois anos, não renovável. Mas, caso seja convençionada uma cláusula de renovação automática, terá de obedecer ao disposto neste normativo, ou seja, o contrato sofre uma renovação automática de 3 anos”.

O acórdão recorrido propendeu para a primeira tese suprarreferida (total supletividade do disposto no art.º 1096.º n.º 1 do CC).

Aí se exarou o seguinte:

“Com efeito, percorrido o actual regime do arrendamento para habitação com prazo certo, o que dele decorre é que:

- há um prazo mínimo de um ano e um prazo máximo de 30 anos, que são imperativos;
- o arrendamento não pode ter duração inferior a um ano, mas pode durar apenas esse ano, caso se preveja a sua não renovação automática;
- estando prevista a sua não renovação automática, o arrendamento durará menos de três anos se for celebrado pelo prazo de um ou pelo prazo de dois anos.

Vistas estas situações, que resultam da conjugação dos arts. 1095º, nº 2, 1096º, nº 1, e 1097º, nº 3, do Código Civil, realmente não se percebe que nestes casos o legislador não quisesse proteger a segurança e estabilidade do arrendamento por mais tempo e não se tenha preocupado com a situação de desequilíbrio entre senhorio e arrendatário, e só o tivesse pretendido fazer nos casos de renovação automática em que o período inicial de duração fosse de um ou dois anos. Menos se percebe esta discrepância, se considerarmos a posição que defende que apenas o prazo de 3 anos como mínimo para a renovação é imperativo, o que significaria que no caso de contratos celebrados por 4 ou mais anos o prazo de renovação poderia ser fixado em período inferior ao inicial (desde que no mínimo 3 anos): também aqui se poderia questionar o porquê de num contrato com duração inicial de 10 anos se poder fixar a renovação por períodos de 3 anos, inferiores a um terço do período inicial – neste caso já não estaria em causa a estabilidade do arrendamento, nem seria relevante o desequilíbrio de posições entre as partes?

Portanto, o que pode concluir-se em termos de lógica do sistema e de boa interpretação do português utilizado no texto da norma é que o legislador pretendeu que nos casos em que as partes não quiseram regular expressamente essa matéria as renovações automáticas não fossem por períodos inferiores a 3 anos, mas não pretendeu que o não pudessem fazer de modo diferente, unicamente com as exceções já referidas, das quais resulta que:

- tratando-se de arrendamento de duração de um ou dois anos, com renovação automática expressamente prevista, seja qual for o prazo desta, não pode haver oposição à primeira renovação do contrato;
- tratando-se de arrendamento de duração de um ano, com renovação automática expressamente prevista, o prazo da primeira renovação não pode ser inferior a dois anos, já podendo sê-lo o prazo das renovações subsequentes.

Veja-se, aliás, a redacção da norma: inicia-se com a expressão “salvo estipulação em contrário”, seguindo-se uma vírgula e depois toda a expressão “o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior”.

Tal significa, em bom português, que a possibilidade de estipulação em contrário abrange toda a hipótese situada após a vírgula, isto é, a

possibilidade ou não de renovação do contrato e a respectiva duração da renovação prevista. Ou seja, daí resulta que as partes podem estipular que o contrato não se renova no fim do prazo de duração inicial, podem estipular que se renova sem fixar prazo para o efeito ou remetendo para o prazo previsto na lei, ou podem estipular que se renova por prazo diferente do que consta da lei (nas palavras de Jorge Pinto Furtado, in Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano, 3ª ed. revista e actualizada, 2021, pág. 651, “a ressalva é expressa, surgindo, soberana, a encabeçar o preceito”).

Só não podem é prever que haja oposição à renovação antes de decorridos três anos desde o início do contrato, atenta a disposição, essa sim imperativa, do nº 3 do art. 1097º do Código Civil. O que apenas significa que nos contratos em que não haja cláusula a prever a não renovação automática, a sua duração será no mínimo de 3 anos, mas daí nada se pode inferir para os períodos ulteriores, posto que esta norma nada estabelece quanto a estes.

Assim, concluindo como Jorge Pinto Furtado (ob. cit., pág. 653), “cremos, por conseguinte e em conclusão poder, pois, validamente estabelecer-se, ao celebrar-se um contrato, que este terá, necessariamente, uma *duração de três anos*, prorrogando-se, no seu termo, por *sucessivas renovações*, de *dois* ou de *um ano*, *quatro* ou *cinco* – como, enfim, se pretender”.

Anote-se que, de acordo com o disposto no art. 9º do Código Civil, embora a interpretação não deva cingir-se à letra da lei, devendo ter-se principalmente em conta a unidade do sistema, não pode *ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso*.

Para além de que, nos termos do seu nº 3, *na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados*.

A este propósito, cita-se o voto de vencido no Ac. da R.E. de 25/01/2023, com o nº de proc. 3934/21.5T8STB.E1: “No tocante ao elemento literal de interpretação, penso que a expressão “salvo estipulação em contrário”, no início do preceito, abrange tudo o que nele se prevê;

- se o legislador pretendia que os arrendamentos se mantivessem em vigor por um mínimo de 3 anos, porque não foi contemplado esse prazo contratual mínimo para os novos arrendamentos no nº 2 do artigo 1095º do cód. Civ.?

- se o legislador pretendia que a oposição à renovação do contrato tivesse sempre um “período de carência” de 3 anos, porque não vedou a possibilidade de excluir por acordo a renovação automática (solução que, naturalmente, passará ser adoptada pelos senhorios com efeitos mais perversos do que os que actualmente existem)?”

Aplicando o acabado de referir-se ao caso concreto dos autos, verifica-se que a estipulação da cláusula de renovação por períodos de um ano, após um período inicial de cinco anos foi perfeitamente válida à data da celebração do contrato de arrendamento e assim se mantém, não tendo sido afectada pela alteração de redacção do NRAU de 2019, pois que se manteve o carácter supletivo do art. 1096º, nº 1, do Código Civil”.

Cabe tomar posição nesta controvérsia.

Tudo ponderado, cremos, com o máximo respeito por quem propugna a posição contrária, que a interpretação correta da solução legal é a da imposição, quanto ao prazo de renovação de contratos de arrendamento habitacional com prazo certo, do limite mínimo de três anos.

Só essa interpretação se harmoniza com a norma imperativa contida no n.º 3 do art.º 1097.º do CC, aditada pela Lei n.º 13/2019.

Não faria sentido permitir prazos contratuais de renovação de um ano, para contratos com a duração inicial de um ano, para depois se impor uma primeira renovação compulsória do contrato a fim de se garantir uma duração mínima de três anos desse contrato.

O n.º 3 do art.º 1097.º obsta a que, estando um contrato de arrendamento renovável, com a duração inicial de um ano, sujeito à renovação mínima de três anos, cesse antes desse “tempo”, por oposição do senhorio à renovação.

Este regime está em linha com o objetivo anunciado no art.º 1.º da Lei n.º 13/2019, o de “reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano”.

A esta luz, poderá acompanhar-se a estranheza, supramencionada, por se possibilitar a celebração de contratos de arrendamento habitacionais não renováveis, por um prazo mínimo tão curto, como o é um ano. E também se admite que tal regime poderá ter consequências perniciosas, como o serão o estímulo à celebração de arrendamentos curtos não renováveis.

Mas o n.º 3 do art.º 1097.º do CC aí está, dando consistência ao disposto no art.º 1096.º n.º 3, norma esta que, tendo em conta a totalidade da sua redação (elemento literal da interpretação das leis), conjugada com o disposto no n.º 3 do art.º 1097.º (elemento sistemático da interpretação da lei), à luz do objetivo tido em vista com a publicação da Lei n.º 13/2019 (elemento teleológico ou racional da interpretação das leis) e os já mencionados antecedentes históricos nesta matéria (elemento histórico da interpretação das leis), segundo a melhor interpretação (art.º 9.º do CC), por um lado possibilita a contratualização não renovável de arrendamentos habitacionais e, por outro lado, quando se perfila um arrendamento habitacional renovável, impõe (em benefício do arrendatário) uma expectativa mínima de três anos para a sua renovação.

Nos autos não se suscitaram dúvidas acerca da aplicabilidade do novo regime legal aos contratos já celebrados à data da entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, de 12.02.

Com efeito, nos termos da segunda parte do n.º 2 do art.º 12.º do Código Civil, quando a lei *“dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor”*.

Assim, pelo menos as regras imperativas da Lei n.º 13/2019 aplicar-se-ão aos contratos já celebrados ao tempo da sua entrada em vigor, com ressalva, salvo exceção legal – art.º 12.º n.º 1 do Código Civil - dos efeitos já produzidos pelos factos que a lei visa regular (v.g., veja-se Maria Olinda Garcia, citado artigo publicado na Julgar Online, março de 2019, pág. 8; já citado acórdão do STJ de 17.01.2023, processo 7135/20.1T8LSB.L1.S1).

Tendo o contrato *sub judice* a duração inicial de cinco anos, com início em 01.01.2015 e termo em 31.12.2019, a partir da entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, que ocorreu em 13.02.2019 (art.º 16.º da Lei), o prazo de renovação aplicável passou a ser o determinado pela nova redação do art.º 1096.º n.º 1 do CC.

Assim, reconhece-se razão aos recorrentes, se bem que apenas parcialmente: contrariamente ao propugnado pelos recorrentes - no que tiveram acolhimento na primeira instância - não cremos, pelas razões já atrás aduzidas (razões históricas, sistemáticas e teleológicas, a que a letra da lei não constitui obstáculo), que o legislador se opõe a que as partes estipulem um prazo de

renovação do arrendamento habitacional *inferior ao da sua duração inicial*. O legislador tão só *impõe que o prazo de renovação não seja inferior a três anos*.

Tal é a solução que nos parece ser defendida pelos autores, acima citados, que defendem a imperatividade parcial do n.º 1 do art.º 1096.º do CC. Na jurisprudência, sobre caso idêntico aos destes autos, no sentido ora propugnado, veja-se o acórdão da Relação de Évora, de 10.11.2022, processo n.º 983/22.0YLPRT.E1. (contra, vide o acórdão da Relação do Porto, de 04.05.2023, processo 1598/22.8YLPRT.P1).

Assim, o prazo de renovação contratualmente estipulado no caso *sub judice* – um ano – deverá, por força da lei, ser considerado alargado para três anos.

3. Segunda questão (prazo de comunicação de oposição à renovação do contrato)

O art.º 1097.º do Código Civil, na redação introduzida pelo NRAU, tinha a seguinte redação:

“Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

O senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato”.

A Lei n.º 31/2012, de 14.08, alterou este regime, subdistinguindo vários prazos de oposição à renovação, passando o art.º 1097.º a ter a seguinte redação:

“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”.

Estes dois números do art.º 1097.º foram deixados intocados pela Lei n.º 13/2019, de 12.02.

Salvo o devido respeito por opinião contrária, a lei é muito clara, no sentido de que a antecedência necessária à comunicação de oposição à renovação do contrato se afere pela duração inicial do contrato **ou** pela duração da renovação que estiver em curso aquando da comunicação de oposição, consoante o caso.

Não se vislumbra, na doutrina e na jurisprudência, interpretação da lei contrária a esta – nem os recorrentes, de resto, a identificaram.

Assim, no caso dos autos, estando em curso uma renovação do contrato que se havia iniciado em 01.01.2020 e duraria por três anos (até 31.12.2022), a comunicação deveria ser efetuada com a antecedência mínima de 120 dias até ao termo do contrato, isto é, até ao dia 02.9.2022.

A comunicação de oposição à renovação do contrato foi efetuada por carta datada de 28.7.2021.

Por conseguinte, a comunicação não foi, contrariamente ao aventado pelos recorrentes, extemporânea.

4. Terceira questão (efeitos da solução dada às duas questões anteriores)

Os AA. pediram, a título principal, que a R. fosse condenada a “[r]econhecer que os períodos de renovação do contrato de arrendamento teriam de ser de igual período ao de duração inicial, por obediência ao disposto no n.º 1 do art. 1096º do Código Civil, com a consequente declaração de execução naquele momento do primeiro período de renovação de cinco anos”.

Ora, do exposto supra resulta que, por força da aplicação ao contrato da alteração ao art.º 1096.º do CC introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12.02, o prazo de renovação do contrato, que havia sido contratualmente fixado em um ano, foi alterado, por norma imperativa, para três anos. Assim, o contrato não se renovou pelo prazo de cinco anos – contrariamente ao pretendido pelos AA..

Quanto a este pedido, pois, a ação improcede.

Subsidiariamente, os AA. peticionaram que “[s]em prescindir, e caso assim não se entenda, mantendo-se o período de renovação constante do aludido contrato, seja verificada a intempestividade da comunicação de oposição de renovação do contrato, com a consequente ineficácia da mesma e manutenção de vigência do contrato de arrendamento em causa.”

Isto é, os AA. pedem que, caso se conclua que o contrato está sujeito a um prazo de renovação de um ano, se constate que a comunicação de oposição à renovação do contrato foi intempestiva, - pois, como aduzido acima, os AA. entendem que tal comunicação estava sujeita a uma antecipação mínima de 240 dias - e com esse fundamento se declare a manutenção de vigência do contrato de arrendamento em causa.

Também aqui falece a pretensão dos AA., pois o prazo de antecipação da comunicação de oposição à renovação do contrato era de 120 dias, não havendo, com este fundamento, violação da lei que sustente o direito dos AA..

Por sua vez a R., em reconvenção deduzida em 04.02.2022, pediu que os AA. fossem condenados a procederem à entrega imediata do locado à R., livre e devoluto de pessoas e bens, com exceção dos bens que já ali estivessem instalados à data da celebração do contrato de arrendamento, e a pagarem-lhe uma indemnização mensal de € 1.028,04 por cada mês decorrido desde janeiro de 2022 até à efetiva entrega do imóvel.

Tal pedido tem como pressuposto que em 31.12.2019 o contrato se renovou por um ano e que em 31.12.2020 se renovou por mais um ano, podendo o senhorio, mediante comunicação de oposição à renovação, impor o seu termo em 31.12.2021. Isto é, o pedido da R. pressupõe que a comunicação que em 28.7.2021 enviou aos AA. (comunicando-lhes que não pretendia renovar o contrato e que, assim, o mesmo cessaria em 31.12.2021, devendo os AA. desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens) foi eficaz, provocando a cessação do contrato em 31.12.2021. Contudo, já acima se concluiu que o contrato estava sujeito ao prazo legal de renovação de três anos, isto é, duraria até 31.12.2022. Pelo que a mencionada declaração da R. foi ineficaz, não produzindo efeitos. Do que decorre que o contrato se terá renovado depois dessa data, por mais três anos (até 31.12.2025).

Do supra exposto decorre também a improcedência dos pedidos reconventionais.

Nestes termos, a revista é parcialmente procedente.

III. DECISÃO

Pelo exposto, julga-se a revista parcialmente procedente e, conseqüentemente:

a) Revoga-se a alínea b) do dispositivo do acórdão recorrido e, em seu lugar, absolve-se os AA. dos pedidos reconventionais;

b) Mantém-se a alínea a) do acórdão recorrido, assim se confirmando a improcedência da ação e a absolvição da R. dos pedidos, embora com fundamentação diversa.

As custas da revista, na componente de custas de parte, são a cargo dos recorrentes e da recorrida, na proporção do respetivo decaimento, sem prejuízo do apoio judiciário de que os recorrentes beneficiam, devendo dar-se cumprimento ao disposto no art.º 26.º n.º 6 do RCP.

Lx, 20.9.2023

Jorge Leal

Maria João Vaz Tomé

Jorge Arcanjo (vencido, conforme declaração de voto)

Voto de vencido

Com o devido respeito, confirmaria integralmente acórdão da Relação.

Contrariamente ao exposto, considero mais consistente a interpretação do nº1 do art.1096 CC no sentido de que se trata de uma norma supletiva (e não imperativa), como resulta da ressalva inicial (“salvo estipulação em contrário”) que abrange todos os elementos da previsão normativa.

Sendo assim, o indicado prazo de renovação de três anos não assume carácter imperativo.

Por isso, as partes podem estipular livremente o prazo da renovação (sem prejuízo do limite máximo de 30 anos imposto no art.10125 CC).

Sendo aqui o prazo inicial do contrato de arrendamento de 5 anos, operando a renovação automática de 1 ano (prazo convencional), a oposição à renovação foi tempestiva, pelo que em 31/12/2021 cessou o contrato. Logo, a partir de então a ocupação do imóvel passou a ser ilícita, devendo proceder o pedido reconventional.

20 de Setembro de 2020.

Jorge Arcanjo