

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1998/22.3T8PRD.P1

Relator: PAULO DUARTE TEIXEIRA
Sessão: 25 Outubro 2023
Número: RP202310251998/22.3T8PRD.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

RENOVAÇÃO DO CONTRATO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

Sumário

I - O nº 3 do art.º 1096º do CC, deve ser interpretada como reportando-se apenas à possibilidade de as partes afastarem a renovação automática do contrato, sendo imperativo que o prazo desta não seja inferior a 3 anos.

II - O art. 1097º, nº3 ao prever uma manutenção do arrendamento pelo período mínimo de 3 anos não põe em causa o período mínimo previsto no art. 1096º, nº3, porque a renovação e oposição a essa renovação são instrumentos distintos que visam efeitos e pressupostos também diferentes, sendo a primeira automática e pré-fixada no contrato e lei e a segunda dependente da vontade e interpelação do senhorio.

III - Acresce que o art. 1097, ao fixar um prazo mínimo para a permanência do locado será sempre útil e efectivo nas situações em que os contraentes afastaram a renovação automática, e fixaram uma duração inferior a 3 anos.

IV - Os argumentos decisivos da querela jurisprudencial desta questão são o teor literal da lei, ainda mais claro se comparado com antecedentes históricos como o NRAU, e a efectiva posição do arrendatário, cuja estabilidade e protecção parece ser a real intenção do legislador na reforma da lei 13/2019.

Texto Integral

Processo: 1998/22.3T8PRD.P1

.....

.....

.....

1. Relatório

AA e marido, BB, residentes na ..., nº ..., ... Paredes; CC e marido, DD, residentes na Rua ..., ... Paredes; EE, residente na Rua, ..., Paredes; FF, residente na Rua, ..., Paredes, intentaram a presente acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra GG, residente na Rua ..., Paredes.

Pedem o seguinte:

- a) Ser a ré condenada a reconhecer o direito de propriedade dos AA sobre o prédio identificado no artigo 1º da petição;
- b) Declarar-se a cessação, a 31 de março de 2022, mediante oposição à renovação deduzida pelos senhorios/AA, do contrato de arrendamento celebrado entre AA e Ré descrito em 8 da PI;
- c) ser a Ré condenada a entregar de imediato aos AA o prédio em questão nos autos (uma parte do rés-do-chão, direito traseiras do prédio supra referido, composto por uma sala, dois quartos, casa de banho e cozinha), entregando-o aos AA livre de pessoas, coisas e animais;
- d) condenar-se a ré a pagar aos AA, a título de indemnização pelo atraso na restituição da coisa do imóvel, a quantia mensal de € 210,00 desde 31 de março de 2022 até à efectiva entrega do imóvel.

Alegam os factos melhor descritos na petição inicial, que aqui se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais.

Regularmente citada, a ré contestou pedindo a sua absolvição.

Foi saneada a causa e proferido saneador sentença nos termos do qual foi decidido “julgando-se a acção improcedente, decide-se absolver a ré dos pedidos deduzidos pelos autores.

Inconformados vieram os RR recorrer, recurso esse que foi admitido como de apelação, a subir imediatamente, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo.

*

2.1. Conclusões

1) A douta sentença recorrida, absolveu a Recorrida de todos os pedidos, entendendo que quando é clausulada a renovação dos contratos (nos arrendamentos para habitação com termo certo inferior a três anos, como é o caso dos autos) nos termos do artigo 1096 do C. C, imperativamente, o contrato sofre uma primeira renovação automática de três anos, pelo que os Recorrentes só poderiam opor-se à renovação do contrato e determinar a sua cessação em 31/03/2023.

2) Os Recorrentes não se conformam com tal decisão já que, e com o devido respeito, os Recorrentes, pugnam pela interpretação diferente: a de que a norma do artigo 1096º do Código Civil mantém o carácter supletivo (e não imperativo) mesmo quanto à fixação de um prazo de renovação inferior a três anos.

3) E sendo assim, entendem os Recorrentes que o direito de o senhorio opor-se à renovação do contrato, quando seja prevista a renovação do contrato, está apenas condicionado à vigência ininterrupta do contrato por um período de três anos, contado da data da celebração do contrato.

4) Sendo que o contrato em questão nos autos vigorou durante três anos, estando portanto cumprido o período mínimo de vigência dos contratos de arrendamento urbano destinados à habitação passíveis de renovação, consagrado no nº3 do artigo 1097º do Código Civil.

5) É este o entendimento perfilhado, por exemplo, no Acórdão proferido nos autos do Proc. nº 1278/22.4YLPRT.L1 - 7ª Secção em 10/01/2023 pelo Tribunal da Relação de Lisboa (disponível em www.dgsi.pt) Acórdão cujo teor aqui se segue e, cujo sumário, com a devida vénia, aqui se transcreve: “ I. A jurisprudência vem entendendo, maioritariamente, que, da redação do Artigo 1096º, nº 1, do Código Civil, dada pela Lei nº 13/2019, de 1.2. (entrada em vigor a 13.2.2019), decorre que, desde que as partes prevejam a renovação do contrato de arrendamento, só terão liberdade para convencionar prazo de renovação igual ou superior a três anos, impondo o legislador um prazo mínimo imperativo de três anos.

II. Dissente-se dessa interpretação porquanto: i. Se a lei permite que as partes afastem, de todo, a renovação, então também permite que esta tenha uma vigência diferenciada em caso de renovação (argumento a maiori ad minus); ii. A tutela da posição do inquilino e da estabilidade do arrendamento, erigida como um dos propósitos da Lei nº 13/2019 não decorre neste circunspecto, em primeira linha, da nova redação do nº1 do artigo 1096º, mas sim do aditado nº 3 ao Artigo 1097º;

6) Assim, e no que a estes autos tange, temos que - O contrato de arrendamento foi celebrado pelo prazo de um ano com início em 01/04/2019 e e termo em 31/03/2020, sendo as suas legais prorrogações de um ano. - Este contrato foi celebrado já sob o domínio da Lei 13/2019 (entrou em vigor no dia 13/02/2019), que introduziu o nº 3 do artigo 1097 do Código Civil, do qual resulta que o contrato de arrendamento tem que ter um período de vigência mínima de três anos a contar da sua celebração, isto é, o contrato em causa nos autos não poderia ser extinto por oposição à renúncia antes de 31/03/2022. - O contrato renovou-se pelo período de um ano de 1/04/2020 a 31/03/2021 (cláusula 1ª do contrato) - Em 1/04/2021 renovou-se por novo

período de um ano até 31/03/2022. (cláusula 1ª do contrato) - Os Recorrentes em 31/05/2021 expediram à Recorrida carta de oposição à renovação do contrato de arrendamento (recepcionada a 8/06/21), comunicando que o mesmo cessaria em 31 de Março de 2022.

7) Pelo que a oposição dos Recorrentes foi tempestiva (artigo 1097, nº 1. alínea b) do Código Civil) e produziu os seus efeitos em 31 de Março de 2022, data em que completou os três anos impostos pelo nº 3 do artigo 1097 do Código Civil.

8) Pelo que a acção deverá ser julgada totalmente procedente por provada, condenando-se a Recorrida nos pedidos.

*

2.2. A parte contrária não contra-alegou

*

3. Questões a decidir

1. Determinar a natureza do prazo de renovação previsto no art. 1096º, nº3, do CC

*

4. Motivação de facto

1. Por escritura pública exarada no Cartório Notarial de Paredes da Drª HH no dia 19 de Dezembro de 2019 a fls. 147 e ss do livro de Escrituras n.º ..., intitulada de “Doação”, EE e mulher, II, na qualidade de primeiros outorgantes, declararam doar aos autores, na qualidade de segundos outorgantes, que declararam aceitar, em comum e partes iguais, por conta da quota disponível da sua herança, entre outros, o seguinte imóvel: um prédio urbano, composto de casa de rés- do chão e andar, com logradouro, sito na Rua ..., nºs ..., ..., ... e ... freguesia ..., concelho Paredes, descrito na Conservatória do Registo Predial de Paredes sob o nº ...-Paredes e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo ... (que teve origem no anterior artigo 6661), tudo nos moldes vertidos no doc. 1 junto com a petição inicial e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

2. A referida aquisição de tal prédio encontra-se registada a favor dos AA. pela AP.. de 17.02.2020.

3. No dia 26/03/2019, o pai e sogro dos AA EE como senhorio, a Ré GG como arrendatária e JJ como fiadora, outorgaram um contrato Arrendamento Para Habitação em Período Limitado De Um Ano, nos moldes vertido no doc. 4 junto com a petição inicial, que aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, relativo a uma parte do rés-do-chão, direito traseiras do prédio supra referido, composto por uma sala, dois quartos, casa de banho e cozinha, com o seguinte teor: “1.ºO prazo mínimo de duração do Arrendamento e de um ano e seguintes, com o início em 01/04/2019 e o termo

em 31/03/2020, sendo as suas legais prorrogações de um ano, salvo regime especial, se não for denunciado por ambas as partes no seu termo com antecedência de noventa dias. 2.^aA renda anual e de 2.520,00 Euros, a pagar mensalmente em duodécimos de 210,00 Euros, ao senhorio seu representante Legal no primeiro dia útil do mês anterior ao que respeitar. 3.^aA parte aqui arrendada não possui licença de habitação atualizada em separado nem o senhorio se compromete em a adquirir, por tal motivo não se responsabiliza pela perda de quaisquer benefícios que inquilino possa ter por seu direito, podendo o inquilino renunciar o contrato a qualquer tempo desde que tenha todas as rendas vencidas pagas e sem direito a qualquer indemnização. 4.^aEste contrato de Arrendamento convenciona o regime de renda livre. 5.^aA renda será atualizada anualmente de harmonia com os fatores de atualização aplicáveis aos arrendamentos urbanos de habitação, a partir do segundo ano de vigência do contrato, ficando os primeiros outorgantes com a obrigação de a comunicar ao segundo conforme a Lei. 6.^a O local arrendado destina-se exclusivamente a habitação do segundo outorgante, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso sob pena de resolução contratual. O segundo outorgante não pode sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente os direitos do arrendamento, ou dar destino diferente ao mesmo sem consentimento expresso e por escrito do senhorio. 7.^a Integram-se, o arrendado e para uso privativo uma sala, dois quartos, casa de banho e cozinha. 8.^a Para todos os efeitos declaram os outorgantes que o arrendado se encontra no seguinte estado; (a - Tudo em bom estado de conservação, e funcionamento, tetos e paredes pintadas de branco, na cozinha e na casa de banho as paredes são revestidas a azulejos e todos os pavimentos revestidos com material cerâmico, portas interiores em madeira envernizadas, e exteriores em alumínio lacado a instalação de água, esgotos e luz, moveis de cozinha, esquentador a gás, louças sanitárias e acessórios. 9.^a Aos segundos outorgantes não e permitido fazer obras ou benfeitorias, a não ser as de conservação e limpeza necessárias, que, desde já, se estipula serem da obrigação do inquilino, nem fazer furos ou pregar pregos nas paredes sem autorização dos primeiros outorgantes por escrito e devidamente autenticada. 10.^a O arrendado deverá ser entregue pelos segundos outorgantes ao primeiro outorgante em bom estado de conservação, como atualmente se encontra, e conforme o descrito na clausula oitava, designadamente as instalações e canalizações de água, luz, esgotos e respetivos acessórios, as instalações sanitárias, os pavimentos, forros e pinturas, vidros, etc., devendo, por isso, aquele, sob pena de indemnização, tornar as medidas necessárias para a sua conservação, pagando a sua custa as necessárias reparações se, se avariarem ou danificarem, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente

utilização.

11.ª O segundo outorgante obriga-se ainda a compartilhar com a limpeza do logradouro comum de acesso a via pública, desde já se avisa que não é permitido a entrada e posse de animais que danifique a habitação e incomodem os restantes inquilinos bem como a poluição sonora, pagar o respetivo consumo de água e luz que gastar para os seus usos.

12.ª Dada a natureza temporária deste contrato e a faculdade que os primeiros outorgantes têm de o denunciar em qualquer das suas prorrogações, com a antecedência de noventa dias, estes notificarão judicialmente o inquilino para o efeito, devendo este, deixar o arrendado limpo e livre de pessoas e bens.

13.ª Os terceiros outorgantes, renunciaram ao benefício da execução prévia, assumindo solidariamente com o segundo outorgante o cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, seus aditamentos e renovações até a efetiva restituição do arrendado, limpo e livre de pessoas e bens, pelo que declaram que a fiança que acabam de prestar substituirá ainda que haja alterações da renda agora fixada, e mesmo depois de decorrido o prazo, de um ano a que alude o n.º 2 do artigo 655 do Código Civil, 14.ª Em tudo o que o presente contrato for omissivo, regulará a Legislação aplicável. ”

4. Por carta registada com aviso de receção de 31 de Maio de 2021, os AA comunicaram à Ré, nos termos do artigo 1097º do Código Civil, a sua intenção de não renovação automática do contrato de arrendamento.

5. Comunicando os AA à Ré que o contrato de arrendamento cessava os seus efeitos a partir de 31 de Março de 2022, data em que a Ré devia entregar o locado livre de pessoas e bens aos AA, no mesmo estado em que o tinha recebido, bem como proceder à entrega aos AA das respectivas chaves.

6. A Ré não entregou aos AA, nem em 31 de Março de 2022 nem até à presente data o prédio que ocupa, recusando-se a R. a deixar livre e a entregar aos AA. o identificado prédio.

*

**

*

5. Motivação Jurídica

1. A questão

É inequívoco que estamos perante um contrato de arrendamento urbano para habitação por termo determinado, porque se encontram preenchidos os elementos caracterizadores desse instituto, que nenhuma das partes ou tribunal põe em causa.

Entendeu a sentença recorrida que ao mesmo era aplicável o disposto no art. 1096º, nº3, do CC nos termos do qual a renovação do acordo teria o prazo

mínimo de 3 anos.

Pretendem os apelantes que, pelo contrário, esse prazo deve considerar-se renovado pelo período constante do contrato ao qual depois será aplicável o prazo máximo de 2 anos, nos termos do art. 1097º, do mesmo diploma.

Decorre dos factos que o contrato foi celebrado em 26/03/2019 e o arrendamento teve início em 1.4.1029, logo após a entrada em vigor da Lei nº 13/2019 cuja promulgação data de 30.1.19 (art. 16 desse diploma).[1]

Este diploma, como resulta do seu art 1 visou adoptar “*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*”.

Tendo para tal alterado, além do mais, as seguintes normas do CC.

Art. 1096º, nº3: “*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*”.

E, art. 1097º, 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”.

Relativamente a estas normas existem várias posições doutrinárias e jurisprudenciais.

2. A querela

Condensando, as mesmas, em duas posições nucleares, apesar de existirem mais algumas variações que para o caso não revelam[2], podemos sintetizar as mesmas, nos seguintes termos.

3. A posição maioritária na doutrina[3] e jurisprudência[4] defende que nos termos do art. 1096º, nº3, sendo a renovação facultativa o prazo de renovação é, ao invés, imperativo (de três anos para os arrendamentos habitacionais, 1096.º/1, e de cinco para os não habitacionais, 1110.º/3).

Nesta medida, portanto, o contrato dos autos seria renovável (salvo estipulação das partes) mas pelo prazo mínimo de 3 anos e não o de 1 como foi acordado.

4. A posição contrária

A outra, defende, pelo contrário, que as duas injunções do art. 1096º, nº3, são facultativas, ou por vezes, numa segunda variante, que pelo menos, o prazo de renovação é facultativo, e que por isso as partes podem convencionar

qualquer prazo de renovação ficando, porém o prazo submetido ao limite do art. 1097º, nº3 (3 anos desde o início do arrendamento)[5].

Os principais argumentos desta tese são:

1) o elemento sistemático do art. 1097º, nº3, do CC, que se assim não fosse não teria aplicação;

2) a própria natureza protectiva da lei que não justifica que se tenha fixado um prazo inicial imperativo de 1 ano e se aumente o prazo de renovação imperativamente para 3 vezes esse período.

*

1. Do argumento teleológico

Sempre com o devido respeito por melhor opinião, parece-nos que discussões sobre intenções legislativas são no caso inócuas, pois o diploma não possui quaisquer elementos relevantes no seu processo legiferante. Em segundo lugar, considerações sobre a melhor forma de proteger o inquilino, nunca podem ser decisivas porque dependem não apenas da perspectiva do aplicador, mas da concreta situação social concreta. Nesta medida, por exemplo, o citado Ac da RL de 17.3.22[6], considera que *“Não se antevendo da Lei 13/2019 qualquer intenção de conferir maior protecção ao arrendatário no período sucessivo daquela concedida no período inicial. Desde logo, por não se demonstrar constituir o período sucessivo à renovação uma situação de maior desequilíbrio entre arrendatário e senhorio, de maior necessidade de segurança e estabilidade do arrendamento urbano e de maior fragilidade do arrendatário relativamente ao período inicial de duração do mesmo contrato de arrendamento”*.

Ora, poderíamos sempre argumentar de forma simples, que é precisamente o alargamento do período de renovação que melhor protege a intenção legislativa. Por um lado, o inquilino conhece já efectivamente o locado, seu estado e conservação. E, por outro após o período inicial, o senhorio, tem já a garantia que a principal obrigação do inquilino (pagamento de rendas e não destruição do locado) foi cumprida. Acresce que, como se constatou recentemente, em medidas legislativas, ao alargar o prazo inicial obrigatório de duração do contrato o legislador poderia impedir a colocação no mercado de imóveis. Pelo contrário, ao limitar essa duração a apenas 1 ano, e ao permitir aos contraentes a não renovação dos contratos, permite que ab initio o senhorio possa determinar a duração máxima do locado, se assim o entender, limitando-a sempre a 3 anos.

Em segundo, lugar com o devido respeito está por demonstrar que a tutela da permanência do inquilino seja mais acesa no início do contrato que na data da renovação. Bem pelo contrário, se interessa a sua renovação é porque, para o inquilino, a habitação testada e habitada satisfaz as suas necessidades, fazer

depende o período da renovação do período inicial do contrato é algo que omite que, especialmente para o senhorio, a entrega de uma casa a um inquilino desconhecido é sempre um maior ou menor risco que é esbatido na medida em que a confiança das partes se fortalece.

Não, podemos, por isso subscrever este argumento.

*

2. O argumento sistemático.

Este é sem dúvida ponderoso, na medida em que o art. 1097, nº3, dispõe “*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*”[7]. Esta norma, conjugada com a duração mínima do contrato, garante pois, uma permanência de 3 anos no locado.

Mas, com o devido respeito este é um argumento apelativo mas vazio de razão.

Desde logo, este prazo mínimo sempre terá aplicação para aqueles que entendam que a própria existência de renovação. Caso assim seja, o art. 1097 será sempre aplicável quando a renovação foi afastada por acordo das partes e o prazo do acordo foi inferior a 3 anos. Nestes termos, esse argumento sistemático fortalece a tese da supletividade da renovação e não a que exige um prazo mínimo da mesma.

Mas, não nos parece que essa norma seja inútil nem coincidente com o art. 1096º, do CC. Bem pelo contrário a mesma expressa e revela a relevância para o legislador do prazo de 3 anos que já foi consagrado no NRAU.

O já citado Ac da RP de 15.6.23, nº 944/22.9T8VCD.P1 (Aristides Almeida), argumenta que “*a fixação do período pelo qual o contrato se renova e a fixação do momento em que a oposição do senhorio à renovação produz efeitos são aspectos diferenciados e suscitam preocupações distintas, o que justifica que o legislador os tenha abordado em dois momentos separados (ainda que, concordamos, sem a técnica legislativa adequada que exigia a comparação do âmbito das normas para detectar os seus campos de sobreposição e os eliminar)*”.

Consideramos, portanto que o argumento não é, sempre com o devido respeito, suficientemente persuasivo para a concreta questão a decidir neste caso.

*

5. Da interpretação adoptada

Em primeiro lugar, o teor literal da norma parece ser simples e claro no nº 1 do art. 1096º do Código Civil, a alteração foi apenas o acrescento da expressão “ou de três anos se esta for inferior”, mantendo-se toda a restante

redacção da norma.

Parece, por isso, que entender que essa renovação pode ser por um período inferior viola o sentido literal mínimo que vincula a interpretação jurídica[8]. Com o devido respeito, não se vislumbra como uma norma poderá ser supletiva e ao mesmo tempo impor um prazo mínimo. Parece “em bom português”[9] que se o regime aplicado fosse pretendesse permitir um prazo de renovação inferior não usaria a expressão *“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”*.

Teremos de notar ainda que o NRAU, consagrou precisamente uma possibilidade de fixar o prazo e aí o teor do antigo artigo 1096.º do CC dispunha *“1 - 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”*.

Ou seja a natureza supletiva do prazo era literalmente evidente, ao contrário da actual redacção.

Em segundo lugar, o processo legislativo é pacificamente entendido como inócuo, pois, *“a alteração do art. 1096º tem origem em proposta de alteração do Grupo Parlamentar do Partido Socialista à Proposta de Lei nº 129/XIII/3, no seio da discussão na Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação - sendo que a Proposta inicial do Governo em nada se referia a este preceito em concreto”*. Depois, como vimos a formulação literal do RAU e NRAU é distinta, pelo que não pode ser extrapolada. Mas, essa mesma tradição revela, que ao contrário do defendido pela posição que considera o art. 1096º, nº 3 totalmente supletivo, sempre vigoraram entre nós deste o NRAU, instrumentos legislativos que impunham imperativamente a renovação mas permitiam a livre fixação da sua duração. Isto, porque, no decurso da legislação vincuista a renovação do arrendamento era não apenas automática, como quase sem possibilidade de oposição por parte do senhorio.

Ou seja, anteriormente (RAU) a duração das renovações era pouco operativa, pois, as possibilidades de oposição eram escassos. Quando, pelo contrário essa oposição à renovação por parte do senhorio passou a ser mais ampla o NRAU consagrou um prazo supletivo de 3 anos de forma clara.

Ora, se esta nova redacção visa precisamente ser mais vincuista[10] e proteger o arrendatário, não fará sentido que adopte o mesmo regime do NRAU ainda para mais com uma formulação gramatical tão diversa.

*

Depois, usando argumentos lógicos, parece ter sido intenção legislativa conceder total autonomia às partes quanto à existência de uma renovação ou até à fixação do seu período desde que superior a esses 3 anos. Deste modo, parece procurar-se compatibilizar os interesses do inquilino à estabilidade e do senhorio ao efectivo conhecimento do cumprimento (ou não) por parte daquele, o que (de forma não decisiva) poderá fomentar a intenção de fomentar a estabilidade no arrendamento habitacional e industrial.

Note-se que a oposição à renovação é um direito potestativo que depende apenas da vontade de quem emite a declaração, e que não é conhecido previamente pela contra-parte nem situado previamente no tempo. Pelo contrário a oposição é automática e está previamente determinada no contrato (se igual ou superior a 3 anos) ou na lei. Deste modo, o inquilino, com base no art. 1097º, nº3, tem a garantia que, por exemplo, num contrato com duração de 1 ano, cuja renovação foi objecto de oposição, possuía ainda o resto de tempo até perfazer 3 anos, para aceitando a mesma, procurar nova habitação. A aplicação do art. 1097º, nº3, resolverá assim situações em que existe uma oposição comunicada tempestivamente em contratos de duração entre 1 a 2 anos.[11] E, possui um âmbito paralelo ao art. 1110 nº 4 do CC que dispõe: “Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação.”

O Ac da RL de 239.9.22, nº Processo 1006/21.1T8CSC (Pedro Martins), a propósito dessa norma, é claro dizendo “*Esta disposição é muito diferente da do art. 1097/3 do CC*”. Nos mesmos termos David Magalhães[12], acentua a função dessa norma como limite à oposição à renovação num determinado período de tempo.

Portanto, com o devido respeito por diferente opinião, essa norma não é decisiva para impedir a aplicação do prazo mínimo do art. 1096º, porque regula uma situação diferente visando impedir os efeitos da oposição à renovação durante 3 anos, tal como de forma mais clara o art. 1110 nº 4, garante (durante 5 anos) para os arrendamentos comerciais.

Segundo alguns[13] o art. 1094 do CC seria também um elemento sistemático decisivo. A norma do art. 1094º, do CC que estabelece que as partes podem fixar que a renovação seja efectuada por período indeterminado. Ora, esta disposição reforça até, salvo o devido respeito, o carácter obrigatório do prazo de 3 anos. Porque, o art. 1096 expressamente incluiu apenas o prazo indeterminado do seu âmbito de aplicação, pelo que, pode se entender como permitindo apenas a liberdade contratual nessa situação.

Em terceiro lugar, note-se que essa intenção do legislador de aumentar a

estabilidade do inquilino, foi reiterada em sucessivos actos legislativos, nomeadamente de objecto fiscal que reduziram os impostos devidos pelo senhorio na medida da maior ou menor duração do contrato[14]. Sendo que o prazo de 3 anos como período ideal ou mínimo de fruição do locado não é novo nem estranho entre nós. Além de ser reiterado no art. 1097º, fazia já parte do período supletivo no NRAU art. 1096º, do CC precisamente a propósito da renovação automática.

Por fim, como simples argumento de autoridade (com escassa relevância) essa é a posição aparentemente maioritária na doutrina, sem que porém seja pacífica[15].

Nestes termos J. PINTO FURTADO,[16] e expressamente Olinda Garcia[17] defendem que *“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”*.

Mantemos, pois, a posição anterior no sentido de que as partes podem impedir contratualmente a renovação do arrendamento, mas não o fazendo terão de cumprir o prazo mínimo de 3 anos fixado no art. 1096º, nº3, do CC que assim assume natureza imperativa.

*

Concluindo, sempre com o devido respeito das opiniões contrárias, parece-nos que os argumentos sistemáticos são, como vimos, de escassa força persuasiva. Depois, curiosamente os elementos históricos (que nunca são usados) demonstram que uma solução semelhante à dessa tese (natureza supletiva do prazo) já vigorou entre nós, mas contendo uma enorme diferença literal. Ou seja, se a letra da lei mudou, em bom ou mau português, alguma coisa se pretendeu mudar face a um dos diplomas estruturais do instituto de arrendamento (NRAU) que não poderia ser desconhecido do legislador. Em terceiro lugar, os argumentos lógicos além de serem facilmente rebatíveis, dependem da perspectiva individual e chegam a por em causa soluções que, recorde-se foram até uma tradição jurídica nacional.

Portanto em última análise parecem-nos decisivos os argumentos literais e, nestes termos quem ler ao mesmo a redação do NRAU e do actual art. 1096º, nº3, do CC não terá dúvidas sobre qual o segmento que é supletivo.[18]

E, por fim, quanto ao argumento teleológico, bastará a resposta a esta simples pergunta qual é o inquilino que fica mais protegido e com maior estabilidade no arrendamento, aquele que possui um prazo imperativo de 3 anos para a renovação, tendo jus a usar o locado por, pelo menos, 4 anos, ou aquele que por ter aceite contratualmente um prazo inferior, pode usar o locado por 3 anos desde o início?

Sendo que, por último, a única decisão por nós conhecida do STJ de 17.01.2023[19], é nesta questão clara: *“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 convencionem um contrato de arrendamento urbano para habitação pelo período de um ou dois anos, não renovável. Mas, caso seja convencionada uma cláusula de renovação automática, terá de obedecer ao disposto neste normativo, ou seja, o contrato sofre uma renovação automática de 3 anos”*.

*

Diga-se por fim, que a parte formula uma questão nas alegações (apreciação do pedido de reconhecimento da propriedade) que não foi reproduzida nas conclusões. Logo a mesma não faz parte do objecto deste recurso. Mesmo que assim não fosse o pedido de reconhecimento do direito da propriedade, pressupõe sempre, e em especial, numa acção desta natureza, pressupostos processuais vários como o efectivo interesse em agir que não está alegado e demonstrado.

*

*

6. Deliberação

Pelo exposto este tribunal julga a presente apelação improcedente por não provada e, por via disso, confirma integralmente a sentença recorrida.

Custas a cargo dos apelantes.

Porto em 25.10.2023

Paulo Duarte Teixeira

Aristides Rodrigues de Almeida

Paulo Dias da Silva

[1] Não se coloca, pois, a questão da aplicação da lei no tempo.

[2] A terceira é a posição que entende que quer a renovação quer o seu prazo mínimo são supletivos Ac da RP de 6.2.23, nº 181/22.2T8PVZ.P1

(Jorge Seabra).

[3] Acs. STJ de 17.1.23 (PEDRO DE LIMA GONÇALVES), proc. 7135/20.1T8LSB.L1.S1; (de notar que este aresto é frequentemente mal citado, porque a sua situação factual é particular, aborda uma renovação efectuada em 2018, logo antes da entrada em vigor desta alteração, sendo que cita e aplica doutrina conforme à posição da tese da imperatividade.

Ac da RG, de 8.4.21 (RAQUEL TAVARES), 1423/20.4T8GMR.G1; Ac da RG de 23.3.23, nº 1824/22.3T8VCT.G1 (Raquel Tavares) que é claro: “Nos arrendamentos para habitação permanente, a liberdade dos contratantes para modelarem o conteúdo do contrato sofreu significativas limitações com as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, quer quanto à exigência de um prazo mínimo de um ano (cfr. artigo 1095º n.º 2 onde está em causa uma norma imperativa que não admite convenção em contrário) mas também quanto à sua renovação pois, ainda que as partes possam convencionar a exclusão da possibilidade de qualquer renovação, só terão liberdade para convencionar prazo de renovação igual ou superior a três anos, impondo o legislador um prazo mínimo, também imperativo, de três anos”; Ac da RE, de 25.1.23 (MARIA ADELAIDE DOMINGOS), proc. 3934/21.5T8STB.E1 (com um voto de vencido), e todos os infra referidos Acs da RP (nota seguinte).

MARIA OLINDA GARCIA, Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei no 12/2019 e pela Lei 13/2019, JULGAR Online, março de 2019, 11; http://julgar.pt/wp-content/uploads/2019/03/20190305-JULGAR-Altera%C3%A7%C3%B5es-em-mat%C3%A9ria-de-arrendamento-Leis-12_2019-e-13_2019-Maria-Olinda-Garcia.pdf, JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO/GUSTAVO FRANÇA PITÃO em anot. ao art. 1096.o, Arrendamento Urbano Anotado, 3.a ed., Quid Iuris: Lisboa (2019), 390; ANA AFONSO, Sobre as mais recentes alterações legislativas ao regime do arrendamento urbano, p. 27, em sentido contrário Jessica 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 Revista Eletrónica de Direito (RED), fevereiro de 2020, nº 1 (VOL. 21), pág. 82, e o infra referido António Rodrigues (nota 10).

[4] Note-se que nesta Relação foram proferidos 3 arestos, dois dos quais subscritos como adjunto pelo ora relator (e um tendo como relator o ora 1º adjunto) no sentido que a possibilidade de renovação

era facultativa mas que o prazo mínimo de 3 anos seria imperativo Ac da RP de 15.6.23, nº 944/22.9T8VCD.P1 (Aristides Almeida); Ac da RP de 4.5.23, nº 1598/22.8YLPRT.P1 (Isabel Silva); Ac da RP de 6.2.23, nº 181/22.2T8PVZ.P1 (Jorge Seabra).; e dois considerando que esse prazo seria supletivo: Ac da RP de 23.3.23, nº 3966/21.3T8GDM.P1 (Isabel Ferreira); e Ac da RP de 14.9.23, 1394/22.2YLPRT.P1 (Judite Pires), com um voto de vencido.

[5] O supra citado Ac da RP; e os Ac da R.L. de 17/03/2022, de proc. 8851/21.6T8LRS.L1-6, da R.L. de 24/05/2022, nº 7855/20.0T8LRS.L1-7, da R.L. de 10/01/2023. De notar que frequentemente se enquadra nesta tese o Ac do STJ de 17.1.23, nº 7135/20.1T8LSB.L1.S1 (Pedro Lima), mas como já referimos tal não parece ser possível.

[6] Considerações citadas e adoptadas pelo Ac da RP de 23.3.23.

[7] A argumentação textual do último aresto do Ac da RL. de 10/01/2023, (já citado e também citado pelo apelante) é *“Na lógica da tese referida em I, desde que as partes prevejam a renovação do contrato de arrendamento, este terá, inapelavelmente, uma duração sempre de quatro anos (mínimo imperativo de um ano, acrescendo renovação imperativa por mais três anos). Se assim fosse, o disposto no nº3 do Artigo 1097º não faria qualquer sentido porquanto os contratos de arrendamento, desde que as partes não afastassem expressamente a sua renovabilidade, teriam sempre uma duração mínima de quatro anos. Porém, o que decorre do nº 3 do Artigo 1097º é que, prevendo-se a renovação do contrato, o prazo mínimo garantido da vigência do contrato é de três anos a contar da data da celebração do mesmo”*.

O mais recente Ac desta corrente da RL de 27.4.2023, n 1390/22.0YLPRT.L1-6 (Maria de Jesus Correia), aduz o seguinte elemento argumentativo: *“Por outro lado, seria incongruente que as partes pudessem afastar a possibilidade de renovação automática, num contrato que, nos termos do disposto no art.º 1095.º n.º2 poderá ter a duração de um ano, mas caso o quisessem renovar já o teriam de fazer, imperativamente, por três anos. cremos não fazer sentido esta interpretação”*. Com o devido respeito, bastará recordar a regulamentação dos mesmos artigos sobre a NRAU (2006) para se constatar que essa “falta de sentido”, foi precisamente a escolhida pelo então legislador.

[8] Veja-se em sentido contrário António Rodrigues, ob cit, infra, www.revistadedireitocomercial.com, pág. 1194 argumentando nesta sede a omissão de uma vírgula.

[9] Expressão usada pelo único aresto divergente desta relação do porto.

[10] Veja-se nesse mesmo sentido David Magalhães In Algumas alterações do regime jurídico do arrendamento urbano (Leis 12/2019 e 13/2019, de 12/02). O recrudescer do vinculismo, BFDUC, Coimbra, Nov2019.

[11] Cfr. Olinda Garcia, ob cit, pág. 12 *“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.*

[12] In Algumas alterações do regime jurídico do arrendamento urbano (Leis 12/2019 e 13/2019, de 12/02). O recrudescer do vinculismo, BFDUC, Coimbra, Nov2019, pág. 568, apud citado aresto.

[13] António Rodrigues citado infra.

[14] Actual redação do art. 41º, nº 3 do CIRS: *Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de dois pontos percentuais, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10 pontos percentuais.*

[15] O mais recente e amplo estudo na matéria (87 páginas) foi elaborado por António Barroso Rodrigues, in O arrendamento urbano habitacional e não habitacional o prazo e a sua renovação, revista direito comercial 4.9.23, pág. 1139 e seguintes, acessível em <https://www.revistadedireitocomercial.com/o-arrendamento-urbano-habitacional-e-nao-habitacional>. Este autor que inicialmente adoptou a tese da imperatividade do prazo do art. 1096º, nº3, do CC reviu a sua posição inicial expressa em 2019 com Ruí Ataíde em Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano, RDC, Ano IV, 2019, n.o 2, pp. 297-311, 303). Os principais argumentos do mesmo, coincidem com a jurisprudência citada da RL, e abordam outros

elementos como o elemento “sistemático” do art. 1094, do CC já abordado.

[16] Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano “, Outubro de 2019, pág. 570, 576, no mesmo sentido Ruí Ataíde (et all) Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano, RDC, Ano IV, 2019, n.o 2, pp. 297-311, 303.

[17] Ob e loc cit.

[18] Reproduzimos aqui o teor das duas normas:

Art. 1096º, actual “*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*”.

Artigo 1096. Versão NRAU “1 - *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*”.

[19] Supra citado.