

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 1793/23.2YLPRT.P1**

**Relator:** FERNANDA ALMEIDA  
**Sessão:** 06 Maio 2024  
**Número:** RP202405061793/23.2YLPRT.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** CONFIRMADA

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL**

**DURAÇÃO**

**OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO**

## Sumário

I - Da norma do n.º 4 do art. 1110.º do Código Civil decorre que o contrato para arrendamento não habitacional tem uma duração mínima de cinco anos.  
II - Tal normativo deve ser interpretado no sentido de que a produção dos efeitos do exercício do direito de oposição à renovação do contrato se difere para o fim do quinto ano de duração do contrato, caso o mesmo seja renovável. Tendo sido pelas partes excluída a renovabilidade do arrendamento, o mesmo extingue-se findos aqueles cinco anos.

## Texto Integral

**Processo n.º 1793/23.2YLPRT.P1**

Sumário do acórdão proferido elaborado pela sua relatora nos termos do disposto no artigo 663.º, n.º 7, do Código de Processo Civil:

.....

.....

.....

\*

Acordam os juízes abaixo-assinados da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto:

### **Relatório**

A herança por óbito de AA, representada pela cabeça de casal nomeada, BB, residente na Rua ..., n.º ..., 2.º andar, ..., ..., instaurou no Balcão Nacional do Arrendamento procedimento especial de despejo, contra CC, residente na Avenida ..., n.º ..., 7.º Esq., Matosinhos, peticionando o despejo do imóvel sito na Avenida ..., ... (com entrada pelo n.º ...), no prédio urbano na freguesia ..., registado sobre o artigo matricial urbano n.º ....

Para o efeito juntou o contrato celebrado entre as partes, datado de 1.12.2018 intitulado de “Contrato de arrendamento não habitacional” e uma missiva remetida à segunda, sob o assunto “Denúncia Contrato de Arrendamento não Habitacional”, ao abrigo da cláusula terceira do mesmo contrato.

Notificada da instauração do presente procedimento especial de despejo, a requerida apresentou oposição à pretensão da requerente, alegando que o mesmo carece de fundamento, uma vez que ao contrato em causa se aplica o disposto nos artigos 1110.º-A, n.º 1 e 1101.º, alínea b), ambos do Código Civil, na redação atualmente em vigor, não tendo aquela cumprido com a antecedência mínima legalmente prevista para a denúncia do contrato em causa.

Notificada da oposição apresentada, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 15.º do NRAU, a autora pugnou pela improcedência da oposição deduzida.

Foi proferido saneador-sentença, datado de 24.1.2024, o qual julgou a ação improcedente.

Desta sentença recorre a A., visando a sua revogação, por força dos argumentos com que concluiu as alegações de recurso:

*1.ª A Sentença em crise viola não só o expressamente disposto no n.º 1 do artigo 1110.º do Código Civil, como o disposto no artigo 405.º do Código Civil relativo à liberdade contratual das partes envolvidas;*

*2.ª A aplicação ao caso concreto do disposto no artigo 1101.º do Código Civil, por conjugação do disposto no artigo 1080.º do mesmo diploma, consubstancia um erro no julgamento da matéria de direito em causa nos presentes autos.*

3.<sup>a</sup> Aos contratos de arrendamento urbano com fins não habitacionais, no que à denúncia desses contratos respeita, a lei e jurisprudência determinam que são aplicáveis: (i) em primeiro lugar, as regras livremente estabelecidas pelas partes; (ii) em segundo lugar, na ausência de previsão contratual, as normas legais previstas especificamente para a denúncia dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, mormente, o estatuído nos citados artigos 1110.º e 1110.º-A do Código Civil; (iii) em terceiro lugar, no que não se encontrar especificamente regulado no regime legal daquele arrendamento urbano não habitacional, as disposições referentes ao arrendamento para habitação.

4.<sup>a</sup> Apenas no caso de no contrato de arrendamento não terem sido previstas as regras relativas à denúncia do mesmo é que terão aplicação as disposições previstas no artigo 1110.º-A do Código Civil e as relativas ao arrendamento para habitação.

5.<sup>a</sup> A soberania da vontade das partes em matéria de arrendamento não habitacional, não é afectada nem restringida por considerações de directa relevância dos preceitos constitucionais, desde logo do direito à habitação, é, pois total, e já o era ao abrigo da Lei 31/2012 de 14 de Agosto, e já o era ao abrigo da Lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro.

6.<sup>a</sup> Foi livremente estipulado no contrato de arrendamento em causa, para fins não habitacionais, que “As partes poderão exercer ainda a opção de denúncia do contrato, desde que decorrido metade do prazo de vigência do Contrato de Arrendamento, mediante notificação prévia à outra parte, a enviar por carta registada com aviso de recepção, com 120 (cento e vinte) dias de antecedência em relação à data em que se pretende fazer cessar a vigência do contrato.”.

7.<sup>a</sup> A Autora respeitou a forma e o aviso prévio contratualmente estabelecido, como provado nos autos.

8.<sup>a</sup> A denúncia contratual operada pela Recorrida é legal, válida e eficaz.

9.<sup>a</sup> A sentença em crise, ao julgar nulo o clausulado vertido no n.º 3 da cláusula terceira do contrato de arrendamento em apreço, por contrariar o regime imperativo e o espírito da lei, por ser contrária à lei e por não ser aplicável ao caso concreto o regime imperativo referido, padece de qualquer erro e vício, devendo ser revogada e substituída por outra que julgue válida a disposição contratual em causa e a denúncia do contrato como operada pela Recorrente.

A Ré apresentou contra-alegações, opondo-se à procedência do recurso.

Objeto do recurso:

- da invalidade da cláusula 3.<sup>a</sup>, n.º 3, do contrato de arrendamento não habitacional e da não extinção do mesmo por via da carta remetida a 3.11.2022.

## **FUNDAMENTAÇÃO**

### Fundamentos de facto

Na decisão recorrida, foram dados como provados os factos seguintes:

1) Por acordo escrito, com data de 1 de dezembro de 2018, a autora declarou ceder à ré, que declarou aceitar e pelo prazo de cinco anos, com início em 1 de dezembro de 2018, o uso do imóvel, situado na Avenida ..., ... (com entrada pelo n.º ...), em Matosinhos.

2) Do escrito mencionado em acima, consta, entre o mais, o seguinte clausulado:

#### «CLÁUSULA SEGUNDA

(Objeto)

1- Pelo presente contrato a Senhoria dá de arrendamento à arrendatária e esta aceita, o imóvel identificado na cláusula anterior.

2. O aludido imóvel tem como finalidade a atividade de uma escola de musica e bailado.

#### CLÁUSULA TERCEIRA

(Vigência)

1. O arrendamento terá uma duração inicial de 5 anos, prazo este que terá o seu início em I de Dezembro de 2018. 2. O presente Contrato de Arrendamento não será objeto de renovação, salvo se as Partes acordarem um novo contrato, finda a vigência do presente.

3. As partes poderão exercer ainda a opção de denúncia do contrato, desde que decorrido metade do prazo de vigência do Contrato de Arrendamento, mediante notificação prévia à outra parte, a enviar por carta registada com

aviso de receção, com 120 (cento e vinte) dias de antecedência em relação à data em que se pretenda fazer cessar a vigência do contrato.»

3) Por carta registada com aviso de receção, datada de 03 de novembro de 2022, a autora enviou à ré uma comunicação escrita sob o assunto «Denúncia Contrato de Arrendamento não habitacional celebrado em 1 de novembro de 2018 do prédio sito na Av. ... (sala da frente), Matosinhos».

4) A referida comunicação continha o seguinte teor:

« Exma. Senhora, Na qualidade de legal representante da herança aberta por óbito de AA, Senhoria do prédio sito na Av. ..., n.º ... - 1º andar (sala da frente), Matosinhos e, nos termos do disposto no n.º 3 da Cláusula Terceira do Contrato de Arrendamento para fins não habitacionais celebrado em 1 de Novembro de 2018, vimos comunicar a V.Exa a denúncia do contrato de arrendamento, devendo a cessação do mesmo produzir todos os seus legais efeitos decorrido o período de 120 dias de aviso prévio. Fico a aguardar que me informe como pretende proceder relativamente à entrega do imóvel livre de pessoas e bens, bem como de todas as chaves, que deverá ocorrer no termo do período do aviso prévio exigido, isto é, em 04/03/2023[...]».

#### Fundamentos de direito

É indisputado achar o negócio dos autos arrimo sob a égide do arrendamento para fins não habitacionais, uma vez que a A. deu de arrendamento à Ré um espaço destinado a servir de local para escola de música e bailado.

A questão que se coloca é a de saber, como entendeu o tribunal recorrido, se este negócio poderia ser terminado, a impulso da senhoria, antes de decorrido o prazo para o qual foi gizado e que era de cinco anos, com início a 1.12.2018 e fim a 1.12.2023, sem possibilidade de renovação.

O tribunal *a quo* entendeu ser nula a cláusula 3.ª, n.º 3 do negócio, que permitia a qualquer das partes *denunciar* o contrato - no sentido de colocar termo ao negócio por declaração unilateral não motivada - decorridos que fossem dois anos e seis meses após o início do contrato.

Afigura-se-nos ser correta a interpretação que da lei fez o tribunal recorrido.

Em primeiro lugar, impõe-se precisar conceitos, estabelecendo a distinção entre denúncia e oposição à renovação.

Como explica Menezes Leitão (Arrendamento Urbano, 11.º Edição, p. 169), “estas duas figuras distinguem-se porque na primeira [denúncia], aplicável aos contratos de duração indeterminada, a declaração do senhorio a pôr termo ao contrato pode ocorrer em qualquer altura, enquanto na segunda, aplicável aos contratos em relação aos quais tenha sido estipulado um prazo renovável, apenas pode ocorrer no fim desse prazo, impedindo que o contrato se renove por períodos subsequentes. Uma vez que o contrato de locação é sujeito a um prazo supletivo, mesmo que as partes não o determinem (cfr. art. 1026.º), o processo de extinção da relação locatícia para o futuro constitui normalmente um caso de oposição à renovação”.

O contrato dos autos não tem duração indeterminada, tendo sido estabelecido o prazo de duração de cinco anos, pelo que não pode aqui falar-se de denúncia, apenas porque as partes assim o disseram ou escreveram.

Denunciar um contrato é colocar-lhe fim, por declaração unilateral, quando o mesmo não foi negociado com um prazo certo, como aqui ocorre.

Ora, apesar de não serem isentas de dúvidas as alterações introduzidas ao regime do arrendamento urbano pela Lei 13/2019 de 12.2, a verdade é que, no que aqui interessa – art. 1110.º CC –, se vem entendendo que os arrendamentos para fins não habitacionais não podem ter duração inferior a cinco anos, ainda que as partes tenham nos contratos introduzido prazos distintos ou tenham estipulado, como aqui sucede, a possibilidade de colocar-lhe termo antes disso.

A norma do art. 1110.º CC é imperativa e dela resulta, considerando os diversos números, que aquele é o prazo mínimo destes arrendamentos, ou seja, de arrendamentos em que se tem em vista, por via de regra, o arrendamento de um espaço para comércio e indústria.

Atentos os interesses em causa, envolvendo uma organização complexa de pessoas e meios e, bem assim, a necessidade de salvaguardar o investimento que é efetuado inicialmente, com necessidade proteção de postos de trabalho de quem possa ser contratado em função do estabelecimento que venha a funcionar no espaço, considerou o legislador ser razoável impor um período mínimo mais ou menos alargado e estável de duração destes arrendamentos.

De tal modo assim foi que o art. 1110.º- A, n.º 1, CC, prevê que o senhorio apenas possa denunciar o arrendamento em caso de demolição ou de obras de remodelação ou restauro profundo ou com pré-aviso de cinco anos. E, mesmo

assim, o senhorio tem de indemnizar o inquilino e os trabalhadores do estabelecimento, nos termos dos ns. 2 e 3.

Mas isso não terá de ser sempre assim, permitindo o legislador, no n.º 1 do art. 1110.º, que as partes possam estabelecer regras diferentes nos contratos, mas sempre *sem prejuízo do disposto no presente artigo e do artigo seguinte*.

Esta parte final do normativo tem necessariamente de ser entendida como uma limitação à liberdade contratual das partes.

Desta salvaguarda final do n.º 1 do art. 1110.º CC tem resultado diversas interpretações, com ênfase para a norma do n.º 4, que impede a oposição à renovação nos primeiros cinco anos do contrato.

Assim, nos primeiros cinco anos da vigência do contrato, o senhorio não pode pôr-lhe termo de forma unilateral e sem que existam razões para tanto.

Com efeito, “o n.º 4 vem estabelecer, à semelhança do que sucede nos contratos de arrendamento para habitação permanente, um prazo mínimo durante o qual o senhorio não poderá opor-se à renovação do contrato, sendo esse prazo de cinco anos nos contratos não habitacionais, independentemente do prazo de celebração estipulado, não sendo válida a cláusula constante do contrato de arrendamento onde as partes derroguem a aplicação da presente imposição, pelo que qualquer comunicação dirigida ao arrendatário tendo em vista a cessação contratual anteriormente ao decurso mínimo de cinco anos de duração do contrato não produz qualquer efeito, mantendo-se válido o contrato de arrendamento celebrado” (Edgar Valente, Arrendamento Urbano, 2019, p. 19).

Deste modo, embora as partes possam estabelecer razões de denúncia diferentes das previstas no art. 1110.º-A, o senhorio não pode colocar termo ao contrato de arrendamento para fins não habitacionais antes de decorridos cinco anos desde o seu início.

A questão já foi objeto de acórdão de 4.3.2024, desta secção, no processo relatado pela ora relatora, com o n.º 1792/23.4YLPRT, no qual se subscreveu o acórdão do STJ, de 11.1.2024 relativo a acórdão desta secção proferido no processo 1085/22.4YLPRT.P1.

De forma pedagógica, explica-se nesse acórdão do STJ:

«Na verdade, e ainda que, nos presentes autos, esteja em causa a aplicação do regime do arrendamento para fim não habitacional, a doutrina especializada e a jurisprudência vêm chamando a atenção para o paralelismo entre as

alterações introduzidas num e noutro regime.

**7.1.** Para o que ora importa, as modificações legais referidas no ponto anterior suscitam essencialmente as seguintes dúvidas interpretativas (comuns ao regime do arrendamento para fins habitacionais e ao regime do arrendamento para fins não habitacionais): (i) *qual o prazo mínimo de vigência e de renovação do contrato de arrendamento*; (ii) *como opera a declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento*.

No que respeita ao *arrendamento para fins habitacionais*, há quem entenda que, da conjugação da previsão da duração mínima do contrato por um ano (art. 1095.º, n.º 2, do CC) com a determinação da renovação automática do contrato pelo período de três anos (art. 1096.º, n.º 1, do CC), resultaria que, se as partes não afastarem a renovação, o arrendatário tem direito a um período mínimo de duração contratual de quatro anos (ver, neste sentido, Rui Mascarenhas Ataíde/António Barroso Ramalho, «Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano», *in Revista de Direito Civil*, n.º 2, 2019, págs. 303-304; 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 on line*, n.º 25, Março 2019, pág. 12; Edgar Valente, *Arrendamento Urbano. Comentário às alterações introduzidas no regime vigente*, Almedina, Coimbra, 2019, pág. 34).

Diversamente, há quem considere que, «quando a renovação não tiver sido afastada ao abrigo do n.º 1 do artigo 1096.º, o artigo 1097.º/3 cc concede ao arrendatário uma duração contratual mínima de três anos, ainda que as partes tenham estabelecido um prazo inicial inferior. Cristalino é que o art. 1097.º/3 não terá relevância prática quando o prazo inicial do contrato for igual ou superior a três anos» (David Magalhães, «Algumas alterações ao regime jurídico do Arrendamento Urbano», *in Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, Vol. XCV, Tomo I, 2019, pág. 569). Ver também André Mena Hüsgen, «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, pág. 85 e págs. 87-88; e Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 11ª ed., Almedina, Coimbra, 2022, págs. 179-180.

Quanto à *forma de operar a não renovação do contrato de arrendamento para fins habitacionais*, existe consenso no entendimento de que o regime do n.º 3 do art. 1097.º determina que a declaração ou comunicação de oposição à renovação do contrato terá de ser feita antes da data da renovação do contrato (com a antecedência mínima prevista no n.º 1 do mesmo artigo) para produzir efeitos na data em que a renovação ocorreria. De acordo com Elsa Sequeira Santos (anotação ao artigo 1097.º, *in Código Civil Anotado*, coord.:

Ana Prata, Almedina, Coimbra, 2022, pág. 1392), «[a] ‘ratio’ desta alteração é a de garantir ao arrendatário a duração efetiva do contrato pelo prazo mínimo de três anos, ao não permitir ao senhorio provocar a caducidade do contrato nesse período, por via da oposição à renovação. O senhorio, nos primeiros três anos do contrato, pode opor-se à renovação do mesmo, mas a [oposição à] renovação só produz efeitos decorridos que sejam os três anos iniciais.».

**7.2.** No que se refere ao arrendamento para fins não habitacionais, há quem defenda (Rui Mascarenhas Ataíde/António Barroso Ramalho, *ob. cit.*, pág. 304; Menezes Leitão, *ob. cit.*, págs. 181-182; José António de França Pitão/Gustavo França Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, 2ª ed., *Quid iuris?*, Lisboa, 2019, pág. 434) que, devido à remissão genérica para o regime do arrendamento para fins habitacionais (art. 1110.º, n.º 1, do CC), se aplicaria também aqui o prazo mínimo de vigência do contrato de um ano previsto no art. 1095.º, n.º 2, do CC.

Esta posição, quando conjugada com o novo regime do n.º 4 do art. 1110.º, introduzido pela Lei n.º 13/2019 («Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação»), teria como consequência, para alguns autores (cfr. J.A. França Pitão / G. França Pitão, *ob. cit.*, pág. 434), que o prazo mínimo de vigência do contrato seria de seis anos.

Diversamente, afigura-se de acompanhar a posição que advoga que «a norma do artigo 1110.º(1), que diz respeito aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, é clara no sentido de consagrar a mera supletividade do regime habitacional em matéria de duração do arrendamento. Logo, o regime habitacional só será aplicável na falta de estipulação das partes, não sendo as normas imperativas daquele regime, em princípio, aplicáveis ao regime não habitacional» (André Mena Hüsgen, *ob. cit.*, págs. 93-94).

**Consequentemente, da aplicação da norma do n.º 4 do art. 1110.º decorrerá que «[e]stes contratos passam agora a ter uma duração mínima de 5 anos» (Maria Olinda Garcia, *ob. cit.*, pág. 14) <sup>[1]</sup>.**

No mesmo sentido, ver David Magalhães (*ob. cit.*, pág. 573) e Menezes Leitão (*ob. cit.*, pág. 182, sendo que este autor, porém, considera que esta regra não reveste carácter imperativo, o que contradiz aquele que parece ser o entendimento maioritário).

Aqui chegados, importa enfrentar o problema interpretativo cuja resposta se mostra essencial para a resolução da questão objecto do presente recurso e que consiste em apurar *de que forma opera a declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento para fins não habitacionais.*

A dúvida pode assim ser enunciada:

«[N]ão se compreende se o direito de oposição só “nasce” findos os cinco

anos, como parece resultar da letra do n.º 4 do art.º 1110.º, ou se, pelo contrário, o legislador se limitou a deferir a produção dos efeitos do exercício do direito de oposição à renovação do contrato, quando deduzida pelo senhorio, para o fim do quinto ano de duração do contrato (...)» (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 *Revista Electrónica de Direito*, Fevereiro 2020, n.º 1, vol. 21, pág. 84).

A primeira orientação foi a adoptada pelos acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 29.09.2022 (proc. n.º 1006/21.1T8CSC.L1-2) e de 27.10.2022 (proc. n.º 12613/21.2T8LSB.L1-6), ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Nas palavras do sumário deste último acórdão:

**«I - A norma contida no nº 4 do artigo 1110º do Código Civil não autoriza a interpretação de que, num contrato de arrendamento para fins não habitacionais livremente celebrado por cinco anos, o senhorio pode comunicar ao arrendatário a sua oposição à renovação do contrato para ter efeitos findo o prazo inicial do mesmo.**

**II - Tal norma deve ser interpretada no sentido que dela consta (com respeito aliás pela correspondência mínima com o texto) qual seja o de que qualquer que seja a duração do contrato, nos primeiros cinco anos contados do início da vinculação entre as partes, o senhorio não pode opor-se à renovação.**

(...)».

Tal orientação, conforme expressamente afirmado no acórdão de 29.09.2022, assenta na posição defendida por David Magalhães (*ob. cit.*, pág. 575) segundo o qual «durante cinco anos em nenhum caso pode o arrendatário ser despejado por mera vontade do senhorio; se nada se convencionar sobre a renovação, a extinção ‘ad nutum’ só será alcançada mediante oposição à segunda renovação que pudesse ocorrer após o primeiro lustro contratual, garantindo-se ao arrendatário o mínimo de dez anos de duração contratual». A posição alternativa – considerar que o n.º 4 do art. 1110.º do CC deve ser interpretado no sentido de que a produção dos efeitos do exercício do direito de oposição à renovação do contrato se difere para o fim do quinto ano de duração do contrato – foi seguida pelo acórdão do Tribunal da Relação do Porto, ora recorrido, em termos assim sumariados:

**«I - Nos termos do disposto no artigo 1110, n.º 4 do CC, na redação que lhe foi dada pela Lei 13/2019, de 12 de fevereiro, o senhorio não pode opor-se à renovação do contrato nos primeiros cinco anos de vigência do mesmo.**

**II - Porém, essa imposição não altera os prazos mínimos de**

***comunicação da intenção de oposição que, num contrato com a duração de cinco anos, são necessariamente anteriores ao seu termo.***

***III - O que o citado preceito veio consagrar é, apenas, que o senhorio não pode pôr termo ao contrato, opondo-se à renovação, com efeitos a data anterior à correspondente ao decurso dos primeiros cinco anos.».***

Em última análise, nesta linha de pensamento, advoga-se que o regime do n.º 4 do art. 1110.º do CC deve ser interpretado em sentido equivalente ao disposto no n.º 3 do art. 1097.º do mesmo Código a respeito do arrendamento para fins habitacionais; isto é, no sentido de que a declaração de oposição à renovação pode ter lugar antes de terminado o prazo mínimo de vigência do contrato de arrendamento não habitacional para produzir efeitos na data em que, sem a declaração de oposição, o contrato se renovaria.

A diferença de redacção entre uma e outra norma tem, contudo, servido de base à defesa da posição oposta (cfr. David Magalhães, *ob. cit.*, pág. 568, nota 10), seguida, como se referiu, pelos referidos acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 29.09.2022 e de 27.10.2022.

*Quid iuris?*

**7.3.** Tal como vem sendo assinalado (cfr., por todos, Maria Olinda Garcia, *ob. cit.*, pág. 25), a reforma do regime do arrendamento urbano realizada pela Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, não prima pela clareza, suscitando múltiplas dúvidas interpretativas, das quais nos limitámos a salientar aquelas que se afiguram relevantes para a melhor compreensão da questão em discussão no presente recurso.

Assim, se, em tese geral, seria de atribuir relevância à diferença entre a redacção do n.º 4 do art. 1110.º («*Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação*») e a do n.º 3 do art. 1097.º («*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 (...)*»), o resultado, a nosso ver ilógico, resultante da atribuição de relevância a tal diferença de redacção – *transformando um prazo de vigência contratual de cinco anos, acordado entre as partes e correspondente ao prazo de renovação supletivo mínimo previsto no n.º 3 do art. 1110.º, num prazo mínimo de vigência (para o senhorio) de dez anos* –, leva-nos a ser favoráveis a que ambas as normas sejam interpretadas em sentido equivalente.

Com efeito, «*ainda que o intérprete deva, na fixação do sentido da lei, presumir que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados, cremos que o objetivo do legislador terá sido tão-só o de garantir um prazo de duração efetiva de cinco anos. Por isso, atendendo à 'ratio' da norma, admitimos que ao senhorio deve*

*ser permitido opor-se à renovação de um contrato celebrado pelo prazo inicial de cinco anos. De outro modo, dar-se-ia o resultado absurdo de o senhorio só poder terminar o contrato no seu décimo ano de duração» (André Mena Hüsgen, ob. cit., pág. 97).*

*Por outras palavras, entende-se que «o que se pretende é deferir a produção de efeitos da primeira oposição à renovação deduzida pelo senhorio, de forma a garantir que o contrato de arrendamento habitacional dure pelo menos três/cinco anos, consoante seja habitacional ou não habitacional (salvo se o arrendatário pretender antes disso opor-se à sua renovação ou denunciá-lo) e não impedir que, durante esses três/cinco anos, o senhorio possa exercer o seu direito de oposição à renovação, coartação essa da qual poderia, na prática, resultar uma duração mínima do contrato de arrendamento bastante superior àquela que o legislador quis acautelar e que se reflete, também, nos novos prazos supletivos [de três e cinco anos, respectivamente] de duração dos períodos de renovação dos contratos» (Jéssica Rodrigues Ferreira (ob. cit., pág. 85).»*

Assim, no caso dos autos, a *denúncia* (em sentido impróprio posto que o contrato dos autos foi estabelecido com prazo certo) nunca poderia ocorrer antes do termo do prazo mínimo de cinco anos após o início do contrato (1.112.2023), não sendo válida, por afrontar a norma imperativa do art. 1110.º, n.º 4, CC, a tentativa de lhe colocar termo antes do fim daquele período mínimo.

Embora se nos afigure que o contrato dos autos, neste momento, se encontra extinto por caducidade, uma vez que já se completaram cinco anos desde o seu início (art. 1051.º a) CC) e as partes excluíram a possibilidade da sua renovação (art. 1096.º, n.º 1), a verdade é que o objeto dos autos não permite se decrete o despejo nessa base, uma vez que o pedido é que se considere operante a sua extinção por comunicação da senhoria à arrendatária realizada em 2022.

### **Dispositivo**

Pelo exposto, decidem os Juízes deste Tribunal da Relação julgar o recurso improcedente e manter a sentença recorrida.

Custas pela recorrente.

Porto, 6/5/2024

Fernanda Almeida

Manuel Domingos Fernandes  
Fátima Andrade

---

**[1] Negrito e sublinhado nosso.**