Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 5650/24.7T8PRT.P1

Relator: ANA VIEIRA
Sessão: 21 Novembro 2024
Número: RP202411215650/24.7T8PRT.P1
Votação: MAIORIA COM 1 DEC VOT
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

RENOVAÇÃO DO CONTRATO

PRAZO

NORMA IMPERATIVA

Sumário

I - O artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, aplica-se aos contratos de arrendamento para habitação, sucessivamente renováveis, vigentes à data da sua entrada em vigor (13-02-2019), e fixa um prazo imperativo mínimo de três anos para renovação do contrato de arrendamento.

II - Existindo divergência entre as partes quanto à data da cessação do contrato de arrendamento, por força de diferente entendimento quanto ao prazo de renovação do contrato, estando pendente acção para analisar esse litígio e face à existência de jurisprudência e doutrina também divergentes quanto a esta questão, não existe mora dos arrendatários pela falta de entrega do locado nos termos do n.º 2 do art. 1045º do Código Civil.

III - Nessa situação, os arrendatários estão unicamente obrigados ao pagamento do valor da renda estipulada até ao momento da restituição do locado nos termos do n.º 1 do mesmo artigo.

Texto Integral

Processo nº 5650/24.7T8PRT.P1

Origem: Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Porto - JL Cível - Juiz 2

Relatora: Ana Vieira

1º Adjunto Juiz Desembargador Dr.ª. Isabel Silva

*

Sumário

.....
.....
.....

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I - RELATÓRIO

AA, residente em Rua ..., ... instaurou Ação declarativa com processo comum contra BB e CC, residentes em Rua ..., ..., ..., Porto, pedindo que os Réus sejam condenados a proceder à restituição do locado livre de pessoas e coisas e no estado em que o arrendaram à Autora e sejam condenados nos termos do artigo 1045º n.º 2 do Cód. Civil, a proceder ao pagamento do valor mensal de € 1.400,00, por cada mês decorrido desde 1 de março de 2024, e até efetivo e integral pagamento, com o acréscimo dos juros que se vencerem até efetivo e integral pagamento.

Alega em resumo que por escrito particular datado de 1 de Março de 2014, a Autora deu de arrendamento aos Réus, para habitação destes, a fracção autónoma correspondente à41 do prédio sito em Rua ..., da freguesia ..., concelho do Porto e que nos termos da lei, o referido contrato foi celebrado no regime de prazo certo, pelo período inicial de 2 anos, e com renovações a ocorrer pelo prazo de 2 anos, sendo que, o referido contrato foi celebrado no âmbito do NRAU e na redacção anterior ao regime da Lei 13/2019. Refere que por tal facto, e pese embora a intenção da Autora fosse fazer cessar o contrato em momento anterior, em s em 27 de Setembro de 2023, a Autora esteve em posição de se opor à renovação do contrato de arrendamento, o que fez, através da remessa de carta registada e com aviso de recepção dirigida aos arrendatários.

Alega que por força de tal oposição à renovação do contrato, o contrato de arrendamento cessou no dia 28 de Fevereiro de 2024, data em que os Réus deveriam ter procedido à entrega do locado livre de pessoas e bens à Autora, o que não cumpriram. Mais refere que nos termos do Art.º 1.045º n. 2 do Cód. Civil, atenta a cessação do contrato, os Réus passaram a estar obrigados a proceder ao pagamento da quantia mensal de Eur.1.400,00 correspondente ao dobro do valor da renda que era praticada.

Citados, os Réus deduziram contestação nos autos, tendo alegado em síntese que Autora e Réus celebraram o aludido contrato de arrendamento o qual foi inicialmente foi apresentado pela Autora aos Réus como um contrato de arrendamento vitalício. Alegam que são pessoas idosas, ambos com cerca de 80 (oitenta) anos e que o réu está a ser devidamente acompanhado no departamento de psiquiatria do Hospital ..., quanto ao transtorno de bipolaridade e demência, encontrando-se em curso investigação quanto à possibilidade de padecer igualmente da doença de alzheimer. Referem que após terem discutido valor da renda, foi apresentado o contrato de arrendamento mencionado nos presentes articulados aos Réus, contrato este de arrendamento para habitação com prazo certo de 2(dois) anos, renováveis por iguais períodos de tempo., o qual os Réus assinaram cegamente pensando ser mera formalidade para o imposto de selo, mas que na prática seria um contrato de arrendamento vitalício.

Referem que assinaram esse contrato pelo prazo de 2 (dois) anos (de 01 de março de 2014 a 28 de fevereiro de 2016) e posteriormente, renovável por períodos de 1 (um) ano. Tendo assim renovado por períodos de 1 (um) ano a 01 de março de 2016, 01 de março de 2017, 01 de março de 2018, renovações que foram sucedendo por tal período até à entrada em vigor da Lei 13/2019-12 fevereiro, que veio alterar o teor do artigo 1096.º do Código Civil.

Mais referem que o contrato de arrendamento que se renovaria a 01 de março de 2019 por 1 (um) ano, passou a renovar-se por 3 (três) anos, ou seja: Teve início a 01 de março de 2019 e termo a 28 fevereiro 2022; Tendo renovado, com início a 01 de março de 2022 e termo a 28 fevereiro de 2025.

Concluem, que na aludida data de 28 de fevereiro de 2024, e na presente data, o contrato encontra-se em vigor, pelo menos até 28 de fevereiro de 2025.

Por outro lado, referem que a comunicação da Autora junta aos autos, de oposição à renovação do contrato de arrendamento supramencionado, alegadamente com efeitos a 28 de fevereiro de 2024, enviada a 27 de

setembro de 2023 e recebida pelos Réus a 28 de setembro de 2023, não cumpriu o pré-aviso legalmente estabelecido.

Mais referem que apesar de no contrato de arrendamento se estabeleça como pré-aviso, meramente 120 (dias), acontece que tal convenção é derogada com o regime imperativo da lei, nomeadamente do disposto no artigo 1097.º n.º 1 al. a) do Código Civil. Tendo o contrato sido outorgado a 01 de março de 2014, já decorreram pelo menos 10 (dez) anos de contrato e concluem que o prazo de denúncia pelo senhorio que não foi cumprido, razão pela qual jamais poderia a cessação do contrato de arrendamento produzir efeitos a 28 de fevereiro de 2024.

Foi proferido saneador sentença no qual foi decidido:

«III - DECISÃO

Por todo o exposto, julga-se a presente ação improcedente e, em consequência, absolve-se os Réus, BB e CC, do pedido formulado pela Autora AA.

Custas a cargo da Autora. Registe e Notifique.»»(sic).

*

Inconformada com tal decisão, veio a autora interpor o presente recurso, o qual foi admitido como apelação, a subir de imediato, nos autos e com efeito devolutivo.

A autora com o requerimento de interposição do recurso apresentou alegações, formulando, a final, as seguintes conclusões:«...

A - A aplicação da lei no tempo é regida pelas regras fixadas no Cód. Civil, e ainda, pelo conjunto de disposições transitórias que a Nova Lei venha a estabelecer, e que regulam de forma específica o regime de aplicação da lei no tempo;

B- A Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro e que entrou em vigor em 13 de Fevereiro de 2019, estabeleceu que se aplicava a todas as relações contratuais que subsistissem à sua entrada em vigor, e não estabeleceu qualquer regime específico para a forma como se processaria a renovação contratual, não tendo previsto de forma concreto ou especial, que o prazo da renovação só se aplicaria para as renovações ocorridas após a entrada em vigor da lei, sendo

assim a lei em causa, norma que regula o conteúdo de uma relação jurídica, abstraindo das condições da sua constituição;

C- Por tal facto, e ao abrigo do disposto no Art.º 12.º n. 2, in fine do Cód. Civil a Lei 13/2019 de 12 de Fevereiro é uma lei de aplicação imediata a todas as relações jurídicas constituídas e em vigor, tendo aplicação, nomeadamente, aos prazos que se encontrem a decorrer ao tempo da sua entrada em vigor;

D- Nos termos do n.º 2 do Art.º 297.º do Cód Civil:

“ A lei que fixar um prazo mais longo é igualmente aplicável aos prazos que já estejam em curso, mas computar-se-á neles todo o tempo decorrido desde o seu momento inicial”;

E- No contrato de arrendamento a que se reportam os autos, em 13 de Fevereiro de 2019, data em que entrou em vigor a lei n.º 13/2019, o prazo de um ano referente ao período de renovação do contrato em 1 de Março de 2018 ainda se encontrava a correr, razão pela qual, passou nessa data a ter a duração de 3 anos, sendo no computo desses três anos imputado todo o período decorrido antes da entrada em vigor da lei, razão pela qual, a duração do período de renovação apenas se verificou em 28 de Fevereiro de 2021, tendo ocorrido a primeira renovação do contrato após a entrada em vigor da Lei n.º 13/2018 em 1 de Março de 2021, e por período de três anos;

F- Tendo ocorrido a renovação contratual em 1 de Março de 2021, a caducidade do contrato, por força da oposição à sua renovação pelo senhorio findou em 28 de Fevereiro de 2024, o que determinaria a procedência da presente demanda;

G- A sentença proferida nos autos aplica de forma incorrecta as seguintes normas legais: - A Lei n.º 13/2019 de 12 de Fevereiro; - O Art.º 12.º n. 2 in fine do Cód. Civil; - O Art.º. 297 n.º 2 do Cód. Civil.

Nestes singelos termos e nos mais de direito, deve ao presente recurso, ser concedido provimento, e em conformidade, deverá ser revogada a decisão proferida, sendo substituída por decisão que, julgando a acção como procedente, declare a cessação do contrato de arrendamento, com as devidas e legais consequências, com total procedência do pedido, como é de

J U S T I Ç A»

*

Foram juntas contra-alegações que em resumo pugnaram pela improcedência do recurso e pela manutenção da decisão recorrida.

*

Nada obstando ao conhecimento do objecto do recurso, cumpre decidir.

II- DO MÉRITO DO RECURSO

1. Definição do objecto do recurso

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente, não podendo este tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento officioso – cfr. arts. 635º, nº 4, 637º, nº 2, 1ª parte e 639º, nºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil^[1].

Porque assim, atendendo á estrutura das conclusões das alegações apresentadas pelos apelantes, resulta que a questão a analisar é a alteração da decisão de mérito:

Do direito à oposição à renovação do contrato de arrendamento.

III- FUNDAMENTOS DE FACTO

Nesse contexto, cumpre referir que a sentença recorrida consignou a seguinte matéria de facto: «... II – FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

1. Por escrito particular datado de 1 de março de 2014, a Autora deu de arrendamento aos Réus, para habitação destes, a fração autónoma correspondente à41 do prédio sito em Rua ..., da freguesia ..., concelho do Porto.

2. Da cláusula a) do escrito referido em 1. consta que o arrendamento é pelo prazo de 2 anos (dois), com início em 01 de março de 2014 e o seu termo em 28 de fevereiro de 2016, considerando-se prorrogado por sucessivos períodos de um ano, se não for denunciado, por qualquer das partes, nos termos e no prazo legal.

3. A Autora enviou aos Réus carta registada com aviso de recção datada de 27 de setembro de 2023 da qual consta: Exmos. Senhores, Considerando os efeitos da Lei n.º 13/2019, e da possibilidade da discussão que daí advém, venho por este meio comunicar a V. Exas. o seguinte: Que me oponho à renovação do contrato de arrendamento, o qual, a partir do dia 28 de Fevereiro de 2024 não será objeto de qualquer renovação, cessando assim os seus termos. Até tal data, o contrato já teve mais de seis anos de duração, e cumpre-se o prazo alterado pela Lei 13/2019 de três anos contados da data da entrada em vigor da lei e considerando a primeira renovação operada após a entrada em vigor da lei. Alerto V. Exa. de que nos termos da lei, e após tal data, na falta de entrega é devida a quantia correspondente ao dobro da renda cobrada à data da cessação. Não tendo que o fazer, informo ainda V. Exas. que a minha oposição à renovação do contrato se prende com a necessidade da habitação para a minha única filha.”

4. A renda fixada entre as partes foi de € 700,00.

Factos não provados

Com relevância para a decisão da causa inexistem factos por provar....»

*

IV - FUNDAMENTOS DE DIREITO

Nesta fase cumpre analisar o mérito da sentença, na vertente da fundamentação de direito, analisando em resumo se a sentença deveria ser alterada conforme pugna a recorrente.

A sentença recorrida, na parte atinente ao mérito objecto do recurso, refere o seguinte: «... Nos presentes autos pretende a Autora se considere válida e eficaz a oposição à renovação do contrato de arrendamento celebrado com os Réus a 1 de março de 2014, a partir de 28 de fevereiro de 2024 e, em consequência, se condene os Réus a proceder à restituição do locado e ao

pagamento do valor mensal de € 1.400,00, por cada mês decorrido desde 1 de março de 2024.

Alega a celebração do contrato de arrendamento por prazo certo e a oposição à sua renovação através de carta enviada aos arrendatários em 27 de setembro de 2023, com efeitos a partir de 28 de fevereiro de 2024.

„,Alegam, ainda, os Réus a entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, de 12/02.

Com a entrada em vigor da citada Lei passou o n.º 1 do artigo 1096.º do CC a estipular 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, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

Alegam os Réus que o contrato de arrendamento que se renovaria a 01 de março de 2019 por 1 (um) ano, passou a renovar-se por 3 (três) anos, ou seja, a renovação teve início a 01 de março de 2019 e teve termo a 28 fevereiro 2022; tendo-se renovado novamente com início a 01 de março de 2022 e terá o seu termo a 28 fevereiro de 2025, pelo que o contrato se encontra em vigor até 28 de fevereiro de 2025.

“O contrato de arrendamento urbano tem natureza formal o que implica que a declaração nele constante não possa valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (artigo 238º, nº 1, do Código Civil).

O artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, aplica-se aos contratos de arrendamento para habitação, sucessivamente renováveis, vigentes à data da sua entrada em vigor (13-02-2019), e fixa um prazo imperativo mínimo de três anos para renovação do contrato de arrendamento. A oposição à renovação é um poder potestativo, e unilateral, dependente apenas da manifestação de vontade do senhorio e sua comunicação, nos termos e condições legalmente definidos, ao inquilino, devendo a manifestação ser objetiva e certa quanto ao momento visado para a produção de efeitos.” - Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, proferido no processo n.º 38/23.0T8BAO.P1, datado de 23-05-2024.

“A redação do artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, introduzida pela Lei 13/2019, de 12.2, aplica-se aos contratos de arrendamento habitacionais, com prazo certo, quando renováveis mesmo que já constituídos desde que subsistam à data da sua entrada em vigor. Esta norma fixa um prazo de

renovação mínimo de três anos, o qual, de natureza imperativa, pelo que não podem as partes convencionar um prazo de renovação inferior. A expressão “salvo estipulação em contrário”, inserta no n.º 1, do referido artigo 1096.º, do Código Civil, deve ser interpretada, como reportando-se apenas à possibilidade de as partes afastarem a renovação automática do contrato, e já não a de poderem contratar períodos diferentes de renovação.” - Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, proferido no processo n.º 840/23.2YLPRT.P1, datado de 08-02-2024.

O artigo 1096.º n.º 1 do Código Civil na redação dada pela Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto, estipulava que, salvo estipulação em contrário, o contrato de arrendamento habitacional celebrado com prazo certo renovava-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração.

A propósito desta norma, aplicável a contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais com prazo certo, não existiam dúvidas de que, por um lado, às partes era permitido celebrar um contrato sem renovação automática, que previsse a caducidade do mesmo com o decurso do prazo estipulado. Por outro lado, não tendo as partes excluído o regime da renovação automática, podiam as mesmas estabelecer livremente os prazos aplicáveis a tais renovações (sem prejuízo do limite máximo de 30 anos previsto no artigo 1025.º do Código Civil).

A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro teve como desígnio introduzir “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”. Entre outras alterações atribuiu uma nova redação ao referido artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, que passou a dispor o seguinte: 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.

A referida alteração não afastou a possibilidade das partes afastarem o regime da renovação automática do contrato de arrendamento. Diferentemente restringiu o direito de estipular prazos de renovação inferiores a um limiar mínimo de três anos.

A Lei 13/2019 entrou em vigor a 13 de fevereiro de 2019.

O contrato de arrendamento em causa nos autos teve uma duração inicial de dois anos e renovou-se sucessivamente por 1 ano.

Ao renovar-se automaticamente a 01 de março de 2019, tendo, entretanto, entrado em vigor a nova lei, essa renovação ocorreu por três anos, por ser este agora o período mínimo imposto por lei, ou seja, até 28 de fevereiro de 2022.

Tendo ocorrido novamente a renovação por três anos a 01 de março de 2022, a oposição à renovação só poderá produzir os seus efeitos a partir de 28 fevereiro de 2025.

Conclui-se, pois, ser intempestiva a pretendida produção de efeitos a partir de 28 de fevereiro de 2024.

Na carta de oposição à renovação do contrato de arrendamento invoca a Autora, igualmente, a necessidade da habitação para a única filha. Contudo, nada de concreto alega neste âmbito - artigos 1101.º e 1102º do CC.

Nestes termos, ter-se-á de concluir pela improcedência da presente ação...»

A recorrente refere que a sentença proferida nos presentes autos aplica de forma errada a lei aos factos, incorrendo a final em erro de julgamento, por não atentar nos princípios da interpretação e aplicação da lei no tempo.

Refere que o tribunal tinha que atentar aos factos que deu como provados, ou seja, as datas de início e termo do contrato, tendo dado como provadas as seguintes datas: - data de início do contrato 1 de Março de 2014; - data de termo inicial do contrato - 28 de Fevereiro de 2016; - prazo estabelecido de renovação do contrato- um ano, com a renovação a ter lugar a 1 de Março; - data da entrada em vigor da Lei n.º 13/2019- 13.02.2019 (dia seguinte ao da publicação;

Refere que a lei 13/2019 estabelece de forma expressa que se aplica aos contratos em vigor à data da sua entrada em vigor. Ainda, e no que se refere à aplicação da lei no tempo, é preciso ainda atentar que a referida lei é ainda uma lei que dispõe sobre o conteúdo de uma relação jurídica, e que no que se refere à duração do contrato de arrendamento, trata-se de uma lei que se abstrai dos factos que deram origem à relação jurídica, conquanto, e no que à duração do contrato se reporta, a lei não se reporta às condições de celebração do contrato, e como tal, e ao abrigo do disposto no Art.º 12º n. 2 in fine do Cód. Civil, a referida lei tem aplicação imediata, e não apenas para o futuro, no que se refere às relações jurídicas constituídas em momento anterior e em vigor ao tempo da aplicação da lei nova.

Importa ainda ter presente que, no que se reporta ao prazo de duração do período de renovação contratual, a lei vem estabelecer um prazo mais longo para as renovações contratuais nos contratos de arrendamento de duração limitada, caindo assim na alçada do n.º2 do Art. 297º do Cód. Civil, ou seja:

“ . A lei que fixar um prazo mais longo é igualmente aplicável aos prazos que já estejam em curso, mas computar-se-á neles todo o tempo decorrido desde o seu momento inicial. “

Assim, o que a Lei 13/2019 veio fazer foi precisamente prorrogar o prazo de duração da renovação do contrato de arrendamento, que passou de ser o prazo estabelecido pelas partes, para o prazo de 3 anos, imposto como duração das renovações às partes.

Alega a apelante que no caso dos autos, a 13 de Fevereiro de 2019, data de entrada em vigor da Lei 13/2019, estava a correr o prazo de um ano da renovação do contrato, tal como estipulado entre as partes, prazo esse que findaria em 28 de Fevereiro de 2019, ou seja, 15 dias depois da entrada em vigor da lei que veio estabelecer que as renovações contratuais vigoravam pelo período de um ano.

Como o prazo de um ano (prazo contratual previsto e estabelecido contratualmente entre as partes), estava a correr à data da entrada em vigor da Lei 13/2019, em conformidade com o regime previsto no Art.º 297º n. 2, o prazo de um ano passou a ser de três anos, e nele sendo contado todo o tempo decorrido anteriormente, ou seja, a renovação do contrato apenas passou a ter lugar não a 1 de Março de 2019, mas apenas a 1 de Março de 2021, data em que o período contratual atingiria os três anos.

Assim, e ao invés do considerado na sentença, o contrato de arrendamento não teve qualquer renovação em 1 de Março de 2019, porquanto, por força da alteração legislativa ocorrida, e porque em 13 de Fevereiro de 2019, ainda não se tinha esgotado o prazo de um ano que as partes tinham previsto para a duração das renovações, o prazo de um ano passou a ser de três anos, apenas tendo ocorrido a renovação do contrato em 1 de Março de 2021, por ser a data em que se completou o nóvel prazo de 3 anos.

Considera a apelante que mal andou a sentença quando considerou que o contrato tinha sido renovado em 1 de Março de 2019, e que apenas a partir dessa data se consideraria o prazo de 3 anos, situação que faz tábua rasa ao

regime de aplicação da lei no tempo, e em especial ao regime do Art.º. 297º n. 2 do Cód. Civil.

Conclui que em conformidade com a aplicação da lei, o prazo de renovação contratual, que se iniciou em 1 de Março de 2021, findou em 28 de Fevereiro de 2024, razão pela qual a acção não poderia deixar de ser procedente.

Os apelados invocam que o argumento da Recorrente viola grosseiramente a norma imperativa consagrada no artigo 1096.º n.º1 do Código Civil porque a limitação temporal mínima de três anos, do período de duração do contrato de arrendamento, após a sua renovação (constante do artigo 1096º, nº 1 do Código Civil, na redação resultante da Lei 13/2019, de 12 de fevereiro) tem natureza imperativa não podendo as partes convencionar um prazo de renovação inferior. Aceitar o argumento da Recorrente é aceitar que a limitação temporal mínima (norma imperativa) de 3 (três) anos passe a ser uma limitação temporal mínima de 2 (dois) anos ou até 1(um) ano, dependendo da data em que os contratos foram celebrados e dependendo da duração da renovação automática acordada, poderíamos cair numa clara violação e desvirtualização do princípio normativo imperativo do artigo 1096.º n.º1 do Código Civil.

Referem que a apelante defende é um “desconto” do prazo decorrido e este entendimento coloca em causa a renovação pelo período mínimo de 3 (três) anos acautelada pelo 1096.º n.º1 do Código Civil.

Concluem, que tendo o legislador da Lei nº 13/2019, estabelecido imperativamente no nº1 do art.º 1096º do Código Civil um prazo mínimo de renovação do contrato de arrendamento habitacional (três anos) será o mesmo aplicável à renovação (automática) do contrato de arrendamento subjudice que teve lugar no dia 01 de março de 2019, sem qualquer “desconto” pretendido pela ora Recorrente do contrato que estava naturalmente em vigor. E dessa forma concluem que o contrato subjudice renovou-se automaticamente por um período de três anos, no dia 01 de março de 2019, renovou-se novamente a 01 de março de 2022, encontrando-se em vigor pelo menos até 28 de fevereiro de 2025.

*

No presente processo está em causa um contrato de arrendamento habitacional de duração determinada, celebrado pelo prazo de dois anos, tendo-se acordado na renovação automática pelo período de um ano.

O regime legal da cessação deste contrato veio a ser objeto de alteração com a publicação da Lei 13/2019 de 12.02 que entrou em vigor a 13.02.2019.

O preambulo da Lei n.º 13/2019, de 12-02, 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.

Porque se trata de norma que contende com o “conteúdo de relações jurídicas abstraindo dos factos que lhes deram origem” (artigo 12 n.º2 do CCivil), as alterações legais relativamente ao prazo de oposição à renovação aplicam-se também aos contratos celebrados em data anterior à entrada em vigor da lei.

Está assente que a lei aplicável à matéria da cessação contratual, é o regime constante da lei 13/2019 de 12.02.

Estabelece o 1096 n.º1 do CCivil na redacção da Lei 13/2019 de 12/2,

que: «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».

A análise deste normativo é controvertida na doutrina e na jurisprudência.

Sobre a interpretação deste normativo estamos a seguir o entendimento de Maria Olinda Garcia (in “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, in revista Julgar online, março de 2019, pág. 11-12, disponível em 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), que considera que 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) e assim o contrato caducará, assim, verificado esse termo. E considera que o legislador, ao estabelecer o prazo de 3 anos para a renovação, caso o prazo de renovação seja inferior, estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação de 3 anos.

Assim, considera que 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. Se as partes não convencionarem a exclusão da renovação, o senhorio só poderá impedir que o contrato tenha uma duração

inferior a 3 anos na hipótese do n.º 4 do artigo 1097.º, ou seja, em casos de necessidade da habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em primeiro grau.

Assim, o prazo de renovação contratualmente estipulado no caso dos autos (um ano), deverá nos termos do referido normativo, ser considerado ser de alargado para três anos.

Pelo exposto, concluímos que o artigo 1096 n.º1 do CCivil na redacção da Lei 13/2019 estabelece que a renovação é pelo período mínimo de 3 anos, prevalece sobre o teor contratual estabelecido.

Neste sentido, e para outros desenvolvimentos vide a seguinte jurisprudência a título exemplificativo (disponível na DGSI):

- Ac do STJ Processo: 3966/21.3T8GDM.P1.S1, Relator: JORGE LEAL, Data do Acórdão: 20-09-2023 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;

- Ac da RP Processo: 944/22.9T8VCD.P1, Relator: ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA, Data do Acórdão: 15-06-2023, sumário: «..V - O n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, na redacção da Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, fixa um prazo imperativo mínimo de três anos de renovação do contrato, pelo que as partes de um contrato de arrendamento para habitação com prazo certo podem acordar a sua não renovação, mas se acordarem a renovação não podem estipular que esta ocorra por prazo inferior a três anos.»;

- Ac da RP Processo: 328/23.1YLPRT.P1 Relator: PAULO DIAS DA SILVA, data 12-10-2023, Sumário: I - A oposição à renovação é um direito potestativo que depende apenas da vontade de quem emite a declaração, sem precisar de invocar qualquer justificação e só opera para futuro. Como única condicionante, impõe-se-lhe apenas que respeite o período de aviso consignado na lei ou no contrato.

II - Dispondo a nova redacção do artigo 1096.º, do Código Civil, introduzida pela Lei 13/2019 de 12.2, sobre o conteúdo da relação jurídica do arrendamento, e abstraindo a mesma do facto que lhe deu origem, é de concluir que a situação se enquadra na 2.ª parte do artigo 12.º do Código Civil, sendo a nova redacção aplicável às relações já constituídas e que subsistam à data da sua entrada em vigor.

III - A expressão “salvo estipulação em contrário”, contida no nº 1 do artigo 1096º do Código Civil, deve ser interpretada como reportando-se apenas à possibilidade de as partes afastarem a renovação automática do contrato, e já não a de poderem contratar períodos diferentes de renovação. Assim, não havendo oposição válida e eficaz, os contratos de arrendamento para habitação renovam-se por mínimos de 3 anos, ou por período superior, caso o período de duração do contrato seja superior a 3 anos.

IV - Assim, o artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, na nova redacção introduzida pela Lei 13/2019, de 12.2, fixa um prazo de renovação mínimo de três anos, de natureza imperativa não podendo as partes convencionar um prazo de renovação inferior.”

Portanto, consideramos que a alteração introduzida ao artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, tem natureza imperativa e não supletiva.

Assim, tendo as partes acordado na renovação do contrato de arrendamento, a renovação ocorre automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior.

Assim, ao contrato dos autos é aplicável o prazo mínimo de três anos para a renovação do contrato de arrendamento previsto no artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 13/2019, que entrou em vigor em 13-02-2019, pelo que o novo termo ocorrerá apenas findo o decurso desse prazo de três anos, e, assim sucessivamente, caso não seja denunciado pelas partes nos termos contratualmente fixados.

Portanto, nos termos do artigo 1096 nº1 do CCivil, as partes têm liberdade para fixar a não renovação do contrato, mas caso estabeleçam a sua renovação, imperativamente a mesma terá de ser por um período de 3 anos, caso seja inferior.

Pelo exposto, a disposição contratual não prevalece sobre o disposto no n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil na redacção da Lei n.º 13/2019 e o contrato em apreço passou com esta alteração a estar sujeito a renovação pelo período de três anos.

No caso dos autos, verifica-se que não se adere ao referido na sentença recorrida porque termos de aplicar o artigo 297 nº2 do CCivil.

Dispõe o n.º 2 do artigo 297.º do Código Civil que «a lei que fixar um prazo mais longo é igualmente aplicável aos prazos que já estejam em curso, mas computar-se-á neles todo o tempo decorrido desde o seu momento inicial».

O contrato de arrendamento em causa nos autos teve uma duração inicial de dois anos e renovou-se sucessivamente por 1 ano. Em 2018 renovou-se o contrato no dia 1/3/2018 e voltaria a renovar-se no dia 1/3/2019, todavia em fevereiro de 2019 entrou em vigor a lei nova.

Ao renovar-se automaticamente a 01 de março de 2018, tendo, entretanto, entrado em vigor a nova lei, essa renovação ocorreu por três anos, por ser este agora o período mínimo imposto por lei, ou seja, até 28 de fevereiro de 2021. Então tal como defende a recorrente o prazo passa a ser de 3 anos mas teremos de contabilizar todo o prazo anterior face ao teor do artigo 279 n.º2 do CCivil. Tal implica que se tenha de contabilizar o prazo de 3 anos desde 1-3-2018, e então a nova renovação passou a ser no dia 1 de Março de 2021 e voltaria a renovar-se a 1/3/2024. Mas a recorrente opõe-se á renovação e comunica em 27-9-2023, cumprindo o prazo de aviso prévio.

Assim, ter-se-á de considerar que no presente contrato é aplicável a Lei n.º 13/2019 que entrou em vigor a 13 de Fevereiro de 2019, e que o prazo de um ano referente ao período de renovação do contrato em 1 de Março de 2018 ainda se encontrava a correr, razão pela qual, passou nessa data a ter a duração de 3 anos, sendo no computo desses três anos imputado todo o período decorrido antes da entrada em vigor da lei, razão pela qual, a duração do período de renovação apenas se verificou em 28 de Fevereiro de 2021, tendo ocorrido a primeira renovação do contrato após a entrada em vigor da Lei n.º13/2018 em 1 de Março de 2021, e por período de três anos.

Conclui-se, assim, que foi tempestiva a comunicação da oposição à renovação do contrato por parte da recorrente.

Pelo exposto, tendo ocorrido a renovação contratual em 1 de Março de 2021, a caducidade do contrato, por força da oposição à sua renovação pelo senhorio findou em 28 de Fevereiro de 2024 e nessa medida o recurso merece provimento.

A autora peticiona a condenação no pagamento de uma indemnização nos termos do art. 1045º, 2, pela falta de restituição do imóvel locado no tempo devido considerando que a mesma deve ser no valor do dobro da renda nos termos do artigo 1045 do CCivil.

O artigo 1038º, al. i), do Código Civil, estabelece que findo o contrato o locatário tem o dever de restituir o locado.

E se não houver lugar a esta restituição, nos termos do disposto no art. 1045º, nº 1, do Código Civil, o locatário é obrigado, a título de indenização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

Por sua vez, o nº 2 do mesmo artigo dispõe que logo, que o locatário se constitua em mora, a indenização é elevada ao dobro.

Portanto quanto á questão da mora, o artigo 1045.º tem duas disposições legais distintas: No n.º 1 é estabelecido que se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indenização, a pagar até ao momento da restituição a renda estipulada e o no n.º 2 estabelece que, logo que o locatário se constitua em mora, a indenização é elevada ao dobro.

Até ao trânsito em julgado da sentença que julgue definitivamente o litígio entre as partes, reconhecendo a obrigação de restituição da coisa e condenando a devedora ao seu cumprimento, deve julgar-se como justificada a mora, ficando a R. apenas obrigada ao pagamento do valor da renda convencionada, nos termos do Art. 1045.º n.º 1 do C.C..

A partir do trânsito em julgado dessa decisão, fixada que fica definitivamente a existência dessa obrigação em consequência da cessação do contrato de arrendamento, a mora deixa de estar justificada e a R. fica obrigada ao pagamento da indenização prevista no Art. 1045.º n.º 2 do C.C., correspondente ao dobro da renda convencionada.

Tem-se entendido que se deve distinguir a “simples mora”, ou atraso, do locatário a qual deve ser sancionada nos termos no artigo 1045 nº1 do CCivil, ao passo que havendo mora culposa na entrega da coisa já será aplicável o nº2 do artigo 1045 do CCivil.

No caso dos autos é manifesto que existe dúvida quanto á data da cessação do contrato porque existe controvérsia em termos da jurisprudência quanto ao termo do prazo da renovação .

Portanto não podemos considerar que haja uma falta culposa pela não entrega do locado, dado ser uma situação controvertida não provada pelo locatário, e

nessa medida não existe mora por parte dos arrendatários mas apenas não restituição simples, a qual perdurará até ao transito em julgado da decisão que aprecie o mérito quanto á questão do prazo da renovação.

Assim, na ausência de, a autora não pode exigir aos autores o pagamento de indemnização correspondente ao dobro do montante da renda em atraso na restituição do imóvel, lhe podendo exigir a indemnização a que alude o art. 1045º, nº 1 do Cód. Civil.

Neste sentido vide o Ac da RL Processo: 18216/21.4T8SNT.L1-7 Relator: CARLOS OLIVEIRA, Data do Acórdão: 06-02-2024 Sumário: 4. Discutindo as partes a eficácia da oposição à renovação do contrato de arrendamento, quer extrajudicialmente, quer na ação de despejo destinada a reconhecer o direito do senhorio à entrega do locado e conseqüente condenação do inquilino a cumprir essa obrigação, a indemnização pelo atraso na restituição da coisa locada, prevista no n.º 2 do Art. 1045.º do C.C., apenas será devida após a trânsito em julgado da sentença que condenou o inquilino definitivamente no despejo do locado, solucionando desse modo o litígio entre as partes.».

E vide o Ac da RP Processo: 8357/23.9T8PRT.P1 Relator: PAULO DIAS DA SILVA 25-01-2024 Sumário: I - A oposição à renovação é um direito potestativo que depende apenas da vontade de quem emite a declaração, sem precisar de invocar qualquer justificação e só opera para futuro. Como única condicionante, impõe-se-lhe apenas que respeite o período de aviso consignado na lei ou no contrato.

II - Dispondo a nova redacção do artigo 1096.º, do Código Civil, introduzida pela Lei 13/2019 de 12.2, sobre o conteúdo da relação jurídica do arrendamento, e abstraindo a mesma do facto que lhe deu origem, é de concluir que a situação se enquadra na 2.ª parte do artigo 12.º do Código Civil, sendo a nova redacção aplicável às relações já constituídas e que subsistam à data da sua entrada em vigor.

III - A expressão “salvo estipulação em contrário”, contida no nº 1 do artigo 1096º do Código Civil, deve ser interpretada como reportando-se apenas à possibilidade de as partes afastarem a renovação automática do contrato, e já não a de poderem contratar períodos diferentes de renovação. Assim, não havendo oposição válida e eficaz, os contratos de arrendamento para habitação renovam-se por mínimos de 3 anos, ou por período superior, caso o período de duração do contrato seja superior a 3 anos.

IV - Assim, o artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, na nova redacção introduzida pela Lei 13/2019, de 12.2, fixa um prazo de renovação mínimo de três anos, de natureza imperativa não podendo as partes convencionar um prazo de renovação inferior.

V - Estando controvertida entre senhorio e arrendatários a data do prazo da renovação do contrato e conseqüentemente o momento da cessação do arrendamento, não sendo esta situação provocada pelos arrendatários, não existe mora destes, mas apenas não restituição simples, situação que perdurará até ao trânsito em julgado da decisão que definitivamente decida a controvérsia.»

Concluindo, há lugar à condenação dos recorridos a entregar o locado após o trânsito em julgado da presente decisão e os arrendatários deverão pagar a renda mensal em singelo desde 28-2-2024 até ao trânsito em julgado da decisão e só a partir do trânsito em julgado da decisão serão obrigados a pagar uma indemnização igual ao dobro do valor da renda nos termos do artigo 1045 n.º2 do CCivil, contada do trânsito em julgado da decisão até efectiva entrega do locado.

Pelo exposto, e quanto á fundamentação jurídica, conclui-se que o presente recurso de apelação terá, por conseguinte, ser julgado parcialmente procedente.

V- DISPOSITIVO

Pelos fundamentos acima expostos, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar a apelação parcialmente procedente, revogando-se a totalidade da decisão recorrida, e julga-se a acção parcialmente procedente e consequência:

- a) condenam-se os réus a proceder à restituição do locado livre de pessoas e coisas e no estado em que o arrendaram à Autora; e
- b) condenam-se os réus arrendatários a pagar a renda mensal em singelo desde 28-2-2024 até ao trânsito em julgado da decisão e a partir do trânsito em julgado da decisão, a pagar uma indemnização igual ao dobro do valor da renda nos termos do artigo 1045 n.º2 do CCivil, contada do trânsito em julgado da decisão até á efectiva entrega do locado.

Custas a cargo da apelante e dos apelados, na proporção do respetivo decaimento, que se fixa em 1/3, a cargo da apelante (autora) e em 2/3 cargo dos apelados (art. 527º, nºs 1 e 2).

Porto, 21/11/2024

Ana Vieira

Isabel Silva

Isabel Rebelo Ferreira - **[Declaração de Voto:** Conforme decidido no acórdão proferido no Processo nº 3966/21.3T8GDM.P1, do qual fomos relatora (publicado em www.dgsi.pt), e pelas razões aí aduzidas, perfilhamos o entendimento de que a norma constante do art. 1096º, nº 1, do Código Civil, respeitante à renovação automática dos contratos de arrendamento para habitação com prazo certo, é de natureza supletiva, mesmo na sua redacção actual, introduzida pela Lei nº 13/2019, de 12/02, pelo que, no caso, nada impedia a manutenção do prazo de um ano para a renovação do contrato.

Mas, uma vez que, de acordo com o nosso entendimento, o resultado é o mesmo a que se chegou com a aplicação do disposto no art. 297º, nº 2, do Código Civil, com o que concordamos, votamos o acórdão nos termos em que aí se concluiu pela obtenção de provimento parcial do recurso.]

[1] Diploma a atender sempre que se citar disposição legal sem menção de origem.