

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 254/24.7YLPRT.G1**

**Relator:** LUÍS MIGUEL MARTINS

**Sessão:** 20 Março 2025

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** APELAÇÃO PROCEDENTE

**ARRENDAMENTO ANTERIOR AO RAU**

**REDUÇÃO A ESCRITO**

**OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO**

**PRAZO DE COMUNICAÇÃO**

**DIREITO TRANSITÓRIO**

## Sumário

I - Os contratos de arrendamento anteriores ao Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, são considerados contratos de duração indeterminada, por virtude do disposto nos arts. 28.º e do proémio do art. 26.º, n.º 4 do Novo Regime do Arrendamento Urbano, instituído pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

II - E por isso não é aplicável o disposto no artigo 1097.º do Código Civil, onde se prevê o mecanismo da oposição à renovação do contrato por parte do senhorio.

## Texto Integral

**Acordam na 3ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães:**

**I - Relatório** (com base no relatório da decisão recorrida)

Nos presentes autos de procedimento especial de despejo, iniciado junto do Balcão Nacional do Arrendamento, veio AA, residente em Av. ..., ..., ... ..., na qualidade de cabeça de casal da herança de BB, requerer a cessação de contrato de arrendamento e consequente despejo em imóvel arrendado a CC,

residente na Avenida ..., ..., ..., ..., ... ..

Fundamentou o pedido em contrato de arrendamento habitacional celebrado com a requerida, pelo período de um ano com renovação automática desde que não denunciado pelas partes, referindo que foi comunicada a oposição à renovação, no prazo legal.

A requerida apresentou oposição, mediante a qual alegou que existia um contrato de arrendamento verbal celebrado com o seu falecido cônjuge, tendo-se limitado a assinar o contrato trazido pela requerente porque terá sido informada de que o mesmo seria para “regularizar a situação nas Finanças”, pretendendo que é aplicável o teor do artigo 14.º, n.º 3 da Lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro, não sendo lícita a oposição à renovação da parte da requerente.

Em reconvenção, alega ter realizado obras no locado, cujo pagamento exige à requerente.

Em sede de réplica, a requerente veio impugnar as obras alegadas pela requerida, bem como os valores peticionados.

Remetidos os autos ao Tribunal de primeira instância e devidamente distribuídos, teve lugar audiência de julgamento, após o que foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

“Por todo o exposto, o Tribunal julga a presente ação procedente, e declara findo, por oposição à renovação, o contrato de arrendamento descrito em 3) da matéria de facto provada, condenando a requerida a restituir o imóvel objeto do contrato à requerente, livre de pessoas e bens, no prazo máximo de 30 dias, mais autorizando a requerente à entrada imediata no referido imóvel. Mais se julga a reconvenção improcedente, absolvendo integralmente a requerida do pedido.”.

\*

Inconformada com a sentença, a requerida interpôs recurso e formulou, a terminar as respetivas alegações, as seguintes conclusões:

(...)

\*

A requerida contra-alegou, pugnando pela improcedência da apelação.

\*

O recurso foi admitido como de apelação, a subir imediatamente, nos próprios autos e com efeito suspensivo.

\*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

\*

## II. Questões a decidir.

Sendo o âmbito dos recursos delimitado pelas conclusões das alegações da recorrente – artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil, ressalvadas as questões do conhecimento oficioso que ainda não tenham sido conhecidas com trânsito em julgado, as questões que se colocam à apreciação deste Tribunal consistem em saber:

- 1- Da validade e vigência do contrato celebrado em 1979;
- 2 - Da licitude da oposição à renovação do contrato de arrendamento;
- 3 - Do cumprimento do prazo de comunicação da oposição à renovação do contrato de arrendamento;
- 4 - Da aplicação do direito transitório.

\*

### III.a Factos provados na sentença recorrida.

Os factos que foram dados como provados na sentença sob recurso são os seguintes:

“1) Por acordo verbal celebrado em junho ou julho de 1979, DD obrigou-se a conceder à requerida e seu ex-marido o gozo do prédio urbano sito na Avenida ..., freguesia ..., concelho ..., inscrito na matriz urbana no artigo ...58º da extinta freguesia ..., atualmente inscrito sob o artigo ...55º da união de freguesias ... e ..., mediante o pagamento de uma retribuição mensal, que em 2015 se mantinha no valor de €100,00.

2) O referido imóvel transmitiu-se a BB, filho de DD, após falecimento deste, e posteriormente à requerente e restantes herdeiros de BB.

3) No dia 01 de janeiro de 2015, a requerida e BB celebraram um acordo escrito, intitulado “contrato de arrendamento habitacional”, junto de fls. 3 a 5 dos autos, cujo teor integralmente se reproduz, segundo o qual BB se obrigou a ceder à requerida o gozo do imóvel supra identificado, mediante o pagamento, por esta, de uma renda no valor de €1.200,00 anuais, paga em duodécimos de €100,00.

4) Mais acordaram as partes que o contrato era celebrado pelo período de um ano, com início em 01/01/2015 e termo em 31/12/2015, renovando-se automaticamente por iguais períodos desde que não denunciado por qualquer um dos outorgantes, denúncia que da parte do senhorio revestiria a forma de oposição, remetida por carta registada com aviso de receção com antecedência não inferior a três meses do termo do contrato.

5) Por carta registada com aviso de receção remetida em 10/08/2023 e

recebida na morada referida em 2) em 11/08/2023, a requerente comunicou à requerida que, na qualidade de cabeça de casal da herança de BB, se opunha à renovação automática do contrato referido em 3), solicitando a entrega do local, livre de pessoas e bens, até dia 31/12/2023.

6) Até à data, a requerida permanece no local.

### III.b Factos não provados na sentença recorrida.

Os factos que foram dados como não provados na sentença sob recurso são os seguintes:

a) No dia 01/01/2015, EE, filha de BB e da requerente, solicitou à requerida a assinatura do contrato de arrendamento referido em 3), alegando que seria para regularizar a sua situação junto das finanças e garantindo que continuaria a viver no local.

b) Apenas no princípio de 2023 é que foi facultada uma cópia do contrato à requerida.

c) A requerida e as suas filhas ficaram perplexas com a carta referida em 5), porque lhes tinha sido garantido por EE que a requerida nunca sairia da casa.

d) A requerida realizou obras necessárias no imóvel referido em 2), por ter o senhorio recusado a sua realização.

e) A requerida colocou soalho no quarto e na sala, no qual despendeu a quantia de €725,00.

f) A requerida colocou chão na cozinha e na casa de banho, tendo despendido a quantia de €630,00.

g) A requerida colocou janelas e porta na sala, tendo despendido a quantia de €570,00.

h) A requerida comprou móveis e banca para a cozinha, tendo despendido a quantia de €440,00.

\*

### IV. Do objeto do recurso.

Na presente ação, a recorrida assenta o invocado direito à cessação do contrato de arrendamento celebrado com a recorrente no facto de se ter oposto tempestivamente à sua renovação.

Na sentença recorrida reconheceu-se esse direito e determinou-se o despejo da recorrida, sendo que mesma recorreu de tal decisão, com base, em sinopse, nos seguintes argumentos:

- O contrato teve início em junho/julho de 1979, pelo que sendo anterior ao

Regime do Arrendamento Urbano não era legalmente admissível a oposição à renovação do contrato de arrendamento por parte da senhoria, sendo que à data do envio da carta de oposição à renovação do contrato de arrendamento, a recorrente vivia no arrendado há 44 anos e tinha 69 anos de idade;

- A carta foi enviada com 140 dias de antecedência, mas uma vez que a recorrente residia no arrendado há mais de seis anos, a carta devia ter sido enviada com pelo menos 240 dias de antecedência, nos termos do art. 1097.º, n.º 1 al. a) do Código Civil;

- O contrato de arrendamento renovou-se no dia 31 de dezembro de 2023 e renovou-se por 3 anos, nos termos do número 1, do artigo 1096º do Código Civil, que é aplicável à situação em apreço.

Analisemos então da bondade do recurso interposto.

1. Da validade e vigência do contrato celebrado em 1979.

A recorrente nas suas alegações e inerentes conclusões defende que existia e existe um contrato de arrendamento em vigor sobre o imóvel em causa desde 1979, de que a recorrente é arrendatária.

É certo que na sua oposição, a recorrente veiculou a posição que teria sido ludibriada na assinatura em 2015 de um novo contrato de arrendamento.

Sucedo que esta versão dos factos carregada pela recorrente não obteve adesão de prova, conforme se alcança das als. a) a c) dos factos não provados. Ainda assim, entendia a recorrente que se mantém em vigor o primeiro contrato e que por isso o contrato não podia ser denunciado por virtude do disposto no art. 14.º, n.º 3, da Lei 13/2019, de 12/2, que dispõe que:

“Nos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada previstos no n.º 1 do artigo 26.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 /prct., o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais.”

Na sentença recorrida disse-se, na parte que ora importa considerar, que:

“Em primeiro lugar, face aos factos e argumentos suscitados pela ré, importa aferir dos requisitos de forma e vigência do contrato, posto que se demonstra a existência nos autos de dois acordos que podem revestir o esquema do arrendamento: um verbal, celebrado em 1975<sup>[1]</sup>, e um escrito, celebrado em 2015.

Ora, em princípio, o contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito, nos termos do artigo 1069.º, n.º 1 do Código Civil; excetua o n.º 2 a situação em que o contrato não é reduzido a escrito, por razão não imputável ao arrendatário, caso em que este pode provar a existência de título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respetiva renda por um período de seis meses.

No caso dos autos, a requerida, enquanto inquilina, prova assim a existência de um contrato de arrendamento verbal; não prova, porém, e nem sequer alegou, que a ausência de redução a escrito lhe não foi imputável, pelo que oferecem dúvidas que se possa valer deste acordo.

De todo o modo, em 2015, a requerida celebra com o falecido cônjuge da requerente um contrato de arrendamento escrito, referente exatamente ao mesmo imóvel (mantendo-se até a mesma renda).

Nos termos do artigo 217.º, n.º 1 do Código Civil, a declaração negocial pode ser expressa ou tácita: é expressa, quando feita por palavras, escrito ou qualquer outro meio direto de manifestação da vontade, e tácita, quando se deduz de factos que, com toda a probabilidade, a revelam.

Por outro lado, o artigo 236.º, n.º 1 do Código Civil prevê que a declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.

No caso dos autos, a requerida, sabendo que existia um contrato de arrendamento “verbal” (e sem prejuízo de o mesmo não ter sequer validade formal), assinou de todo o modo o contrato de arrendamento escrito quando o mesmo lhe foi apresentado.

A requerida não logra provar qualquer motivo para ter assinado este contrato, no sentido de ter sido ludibriada, enganada, ou por qualquer forma coagida, que não seja o de expressamente aceitar o que do mesmo consta e os seus termos.

E é de concluir que, celebrando um contrato de arrendamento escrito quando anteriormente existia apenas ou um contrato verbal ou mesmo apenas um vazio jurídico, no limite uma mera tolerância do proprietário, relativo ao gozo do mesmo imóvel, mantendo inclusive a mesma renda que já pagava anteriormente, outra intenção de vontade não se logra extrair, à luz da normalidade e da boa fé, que não seja o de pretender a revogação do anterior “contrato” e a sua substituição pelo contrato atualmente vigente.

Não cumpre assim aplicar as regras transitórias previstas no artigo 14.º da Lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro, posto que não está em causa um contrato celebrado na vigência do Regime de Arrendamento Urbano aprovado pelo

Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro - cfr. a remissão do artigo 14.º, n.º 3 para o artigo 26.º, n.º 1 do Novo Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, posto que o contrato em causa foi celebrado em plena vigência deste último regime legal, nos termos do respetivo artigo 65.º.

Deste modo, o Tribunal tem por plenamente válido e eficaz o contrato referido em 3) da matéria de facto provada, que é o único que titula a relação jurídica havida entre as partes, sendo de considerar o acordo referido em 1) ou como nulo por falta de forma, ou no limite como tacitamente revogado entre as partes.”

Diferentemente do que se defende na sentença recorrida, embora se pronuncie de forma titubeante quanto à validade formal do contrato, a verdade é que o contrato celebrado em 1979 é um contrato formalmente válido.

De facto, nessa altura não era aplicável o art. 1069.º do Código Civil, que aliás nem regulava a matéria de forma do contrato de arrendamento<sup>[2]</sup>.

Em 1979, no que à forma do contrato de arrendamento concerne, regia o Decreto-Lei n.º 188/76, de 12/3 no seu art. 1.º que:

- “1. O contrato de arrendamento para habitação será sempre reduzido a escrito.
2. A falta de contrato escrito presume-se imputável ao locador e a respectiva nulidade só é invocável pelo locatário.
3. O locatário pode provar a existência do contrato por qualquer meio de prova admitido em direito, desde que não haja invocado a nulidade.”.

Ora, tal é o normativo aplicável à forma contrato de arrendamento celebrado em 1979, por virtude do princípio geral de aplicação da lei no tempo, com assento no art. 12.º, n.º 1 do Código Civil<sup>[3]</sup>.

Não tendo a nulidade do contrato sido invocada pela arrendatária, o contrato celebrado em 1979, apesar de não ter beneficiado de forma escrita, permanece neste conspecto válido.

Temos assim um contrato válido celebrado em junho ou julho de 1979 pela recorrente e pelo seu ex-marido como inquilinos e como senhorio DD, pai de BB, para quem foi transmitido o imóvel em causa, após o falecimento daquele, sendo que após o falecimento deste se transmitiu à requerente e restantes herdeiros.

Porém, no dia .././2015, a requerida e o falecido BB celebraram o que denominaram de contrato de arrendamento habitacional, sobre o mesmo imóvel e com o mesmo valor de renda, que se mantinha desde 1979 até esta

data em € 100.

Perante estes dados, entendeu o Tribunal recorrido que foi celebrado um novo contrato de arrendamento, tendo sido revogado tacitamente o anterior (caso fosse válido).

Embora conste da matéria de facto provada e até da fundamentação de direito, julga-se que o Tribunal recorrido não valorizou devidamente o seguinte:

- a recorrente continua a ser arrendatária;
- a herança que a recorrida cabeça-de casal representa sucedeu a BB, que celebrou o contrato escrito de 2025, que por sua vez sucedeu ao seu pai, DD, que celebrou o contrato verbal em 1979;
- O imóvel arrendado é exatamente o mesmo quer no acordo verbal quer no acordo escrito; e
- O valor da renda é também idêntico em ambas as situações sendo sempre de € 100, desde 1979 até à atualidade, não tendo sido alterado com a redução do contrato a escrito em 2015.

Em suma e em substância, não há um novo arrendatário (ou fiador), o senhorio atual adquiriu o imóvel por sucessiva sucessão hereditária, o imóvel arrendado é o mesmo e o valor da renda é idêntico.

De acordo com o art. 1022.º do Código Civil:

“Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.”.

Versando o contrato sobre um imóvel, a locação diz-se arrendamento, conforme estabelece o art. 1023.º do Código Civil.

Assim, de acordo com o que ressuma dos referidos normativos, a obrigação definidora do contrato de arrendamento do lado do senhorio é proporcionar ao inquilino o gozo do imóvel (cfr. o art. 1031.º do Código Civil) e do lado do inquilino é o pagamento de uma renda – a retribuição pelo gozo da coisa (cfr. o art. 1038.º, al a) do mesmo diploma legal).

Note-se que não é essencial a estipulação de prazo já que existem regras supletivas para suprir a falta de estipulação (cfr. os atuais arts. 1026.º para a locação em geral e o 1094.º quanto ao arrendamento urbano para habitação).

No caso em apreço, não há novos arrendatários e a senhoria sucedeu por morte na titularidade do imóvel ao primitivo proprietário contratante e ao filho deste também falecido. O imóvel arrendado é o mesmo e a renda é idêntica à que vigorava no âmbito do contrato celebrado em 1979.

Não se concorda, pois, que tenha existido qualquer revogação do contrato celebrado em 1979, pois que expressamente não o foi, conforme decorre do teor do contrato de arrendamento junto aos autos, a que se reporta o item 3 dos factos provados e tacitamente também não, pois, como vimos, a inquilina e



os sucessores do primitivo senhorio mantiveram-se, o imóvel arrendado era precisamente o mesmo e a renda manteve-se inalterada.

Assim, o que se pode dizer com a múnua da factuality dada por provada, é tão só que não tendo o contrato escrito de 2015 revogado o contrato - formalmente válido - de 1979 incorporou este primeiro, regulando matérias que não estavam reguladas num contrato verbal - como é óbvio - e fazendo uma atualização dos termos do contrato em face da legislação atualmente vigente, mostrando-se assim o contrato inicial complementado/modificado nos termos que constam do mesmo.

Ora, assim sendo, como é, o que temos é um contrato de arrendamento celebrado em junho/julho de 1979, com as consolidações e modificações contratuais inseridas pelo contrato escrito de .././2015.

Tal interpretação colhe conforto inclusivamente nas considerações expendidas na motivação da matéria de facto da sentença recorrida, onde se refere que: "Já do lado da requerente e das suas filhas foi explicado, de forma coerente, que existia com efeito um contrato de arrendamento verbal, mas que BB pretendeu regularizar a situação e celebrou com a ré o contrato escrito que funda os presentes autos - tal como o fez com outros inquilinos, como a testemunha FF, que em audiência confirmou a mesma conduta da parte de BB. Denote-se que a testemunha EE, licenciada em direito, foi quem redigiu o texto do contrato; e denota-se que o mesmo foi celebrado em 2015, data na qual não existia a regra prevista no artigo 1069.º, n.º 2 do Código Civil - i.e., eram totalmente inválidos os contratos de arrendamento verbais.

Pelo que foi credível a explicação concedida pelo lado da autora no sentido de que tudo foi explicado à requerida, que lhe foram fornecidas as cópias do contrato que entendeu, e que tudo visou regularizar a situação - não se afigurando que tenha existido qualquer tentativa de má fé para despejar a requerida ilegalmente.". Sublinhado nosso.

\*

2. Da licitude da oposição à renovação do contrato de arrendamento.

No contrato de arrendamento em causa passou a estar definido que passava a ter o prazo de um ano, com início em .././2015 e termo em 31 de dezembro de 2015, renovando-se automaticamente por iguais períodos desde que não fosse denunciado pelas partes, sendo que a denúncia da parte do senhorio revestiria a forma de oposição, remetida por carta registada com aviso de receção com antecedência não inferior a três meses do termo do contrato (cfr. item 4 dos factos provados e os arts. 4.º e 13.º do contrato).

À data da sua consolidação escrita dispunha o art.º 1096.º do Código Civil, na

redação que lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, 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, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

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

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

Porém, no dia 13/02/2019, entrou em vigor a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que, entre outras, procedeu à alteração dos n.ºs 1 e 2, do artigo 1096.º, cuja redação passou a ser a seguinte:

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

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

Não é objeto de querela nem levanta dúvidas que a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, se aplica em abstrato ao contrato em causa, à luz do disposto no art. 12.º, n.º 2 do Código Civil, de que resulta que quando a lei dispuser diretamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor, atendendo a que a referida Lei não contém qualquer norma de direito transitório no que concerne à aplicação da nova redação do art.º 1096.º aos contratos de arrendamento existentes à data da sua entrada em vigor.

No caso em apreço se mais não houvesse haveria que ponderar a questão de saber se a manutenção, no início do n.º 1, do art.º 1096.º do Código Civil, da ressalva “Salvo estipulação em contrário” estende a supletividade aí anunciada a todos os elementos da norma, ou seja, à renovabilidade automática do contrato e à estipulação do prazo ou prazos da sua renovação, ou apenas à renovabilidade automática do contrato e estipulação de prazos de renovação do contrato superiores a três anos, e já não, caso seja clausulada a renovação do contrato, a estipulação de um prazo de renovação inferior a três anos.

Tal questão, obnubilada na sentença recorrida, é objeto de dissenso na

doutrina e na jurisprudência.

Ou seja, se mais não houvesse, haveria que indagar se o disposto no n.º 1 do art.º 1096.º do Código Civil, na sua redação atual tem uma cariz totalmente supletivo, e, por conseguinte, que o período mínimo de três anos de duração do contrato, após a sua renovação, não assume caráter imperativo, podendo esse período ser reduzido até um ano por acordo das partes<sup>[4]</sup> (como sucederia no caso presente e foi perfilhado na sentença recorrida), e os que advogam que a lei apenas tem caráter supletivo no que respeita à possibilidade de exclusão da renovação automática do contrato e à possibilidade de estipulação de prazos de renovação do contrato superiores a três anos, mas caso seja clausulada a renovação do contrato, impõe um período mínimo de renovação de três anos, não podendo as partes convencionar um prazo de renovação inferior<sup>[5]</sup>.

Se se perfilhasse este segundo entendimento, que reputamos de maioritário, considerando que a que a Lei n.º 13/2019 entrou em vigor em 13/02/2019 (cf. art.º 16.º), com a nova redação do art.º 1096.º, n.º1, no dia 01/01/2016, o contrato renovou-se por três anos, com termo em 31/12/2019, e no dia 01/01/2020, porque nenhuma das partes se opôs novamente à renovação automática, nesta orientação o contrato voltaria a renovar-se automaticamente por mais três anos, até 31/12/2023.

Em suma, para o caso em apreço, mostrar-se-ia de todo em todo indiferente adotar uma ou outra posição quanto ao caráter integralmente supletivo do art. 1096.º, n.º1 do Código Civil, uma vez que a requerente senhoria enviou carta a opor-se à renovação automática precisamente para operar no dia 31/12/2023, pelo se mostrariam verificados os pressupostos da oposição à renovação do contrato de arrendamento, isto independentemente de a renovação ter operado anualmente ou, a partir de 2019, por 3 anos.

\*

3. Do cumprimento do prazo de comunicação da oposição à renovação do contrato de arrendamento.

E bem assim se mostraria cumprido o prazo de comunicação de oposição à renovação do contrato.

O art. 1097.º, na parte que importa considerar, tem a seguinte redação, que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/12, de 14/8:

“1 - O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:

a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;

- b) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
- c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

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

A lei é claríssima no sentido de que a antecedência necessária à comunicação de oposição à renovação do contrato se afere pela duração inicial do contrato ou pela duração da renovação que estiver em curso aquando da comunicação de oposição, consoante o caso<sup>[6]</sup>.

Aliás não se vislumbra, na doutrina e na jurisprudência, interpretação da lei contrária a esta - nem a apelante a identificaram.

Aos contratos com prazo de duração inicial superior a 1 ano e inferior a 6 anos a comunicação da oposição à renovação do contrato deve ser efetuada com a antecedência de 120 dias, sendo que o mesmo prazo deve ser observado para a comunicação da oposição à renovação do contrato com prazo de duração inicial superior a 1 ano e inferior a 6 anos.

E estes prazos não se somam, mas aferem-se de forma autónoma.

O que releva é o prazo que está em curso. Se for o prazo do contrato inicial e este for superior a um ano e inferior a 6 anos, a comunicação deve ser efetuada no prazo de 120 dias, mas se for o prazo da renovação do contrato estiver a decorrer e for também por um prazo superior a um ano e inferior a 6 anos, de igual modo a comunicação deve ser efetuada no prazo de 120 dias. Não se somam os prazos do contrato inicial e as suas renovações para determinar se a comunicação deve ser no prazo de 240 ou de 120 dias.

A lei não prevê a duração de vigência do contrato de arrendamento. Prevê o prazo da sua duração inicial ou o prazo da sua renovação<sup>[7]</sup>.

Assim, no caso dos autos, estando em curso uma renovação do contrato por um ou por três anos dependendo da tese que se perfilhasse quanto à interpretação do art. 1096.º, n.º 1 do Código Civil, sempre a comunicação deveria, em qualquer caso, ser efetuada com a antecedência mínima de 120 dias até ao suposto termo do contrato (e não de 240 dias como pretende a recorrente), sendo que se apurou que foi feita com 141 dias de antecedência (cfr. o item 5 dos factos provados do qual consta que a carta foi recebida no dia 11/8/2023 a comunicar que se opunha à renovação automática do contrato, solicitando a entrega do local, livre de pessoas e bens, até dia 31/12/2023). Por conseguinte, a comunicação não foi extemporânea, antes foi perfeitamente

tempestiva caso houvesse a possibilidade de oposição à renovação do contrato de arrendamento.

\*

#### 4. Da aplicação do direito transitório

Porém, a verdade é que sendo o contrato de 1979, apesar de consolidado e modificado em 1/1/2015, através da sua passagem a documento escrito, o certo é que apesar das cláusulas que do mesmo passaram a constar, ter-se-á que considerar sempre aquela primeira data para a aplicação do direito transitório, não se olvidando para esse efeito que o lastro contratual perdura desde junho/julho de 1979.

Tendo em conta que a oposição à renovação do contrato de arrendamento foi deduzida em agosto de 2023 para produzir efeitos em 21 de dezembro de 2023, cumpre indagar da aplicação das regras transitórias previstas no artigo 14.º da Lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro, posto que está em causa um contrato celebrado inclusivamente antes da vigência do Regime de Arrendamento Urbano aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, diploma que entrou em vigor em 15/11/1990.

Estabelece o artigo 14.º, n.º 3 do referido diploma que:

“Nos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada previstos no n.º 1 do artigo 26.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 /prct., o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais.”.

Tal norma transitória não é, contudo, aplicável ao caso em análise porque não estamos perante um contrato de duração limitada (pelas razões que adiante aduziremos) e por outro lado o art. 26.º, n.º 1 do da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro é aplicável apenas contratos celebrados depois de 14 novembro de 1990, celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, o que não sucede na situação em escrutínio, em que o contrato de arrendamento foi celebrado em junho/julho de 1979.

De facto, a norma transitória gizada no aludido artigo 26.º, n.º 1 estabelece que:

“Os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.”.

Porém o art. 26.º em si é aplicável aos contratos anteriores a 15 de novembro de 1990, em função do que dispõem os arts. 27.º e 28.º, n.º 1 do mesmo diploma, que estabelecem, respetivamente, que:

“As normas do presente capítulo aplicam-se aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.”.

“Aos contratos a que se refere o artigo anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30.º a 37.º e 50.º a 54.º”.

É assim aplicável o art. 26.º, n.º 4, que dispõe no seu proémio que os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as especificidades referidas nas alíneas de tal normativo, mas que ora não importa curar [\[8\]](#).

Importa, isso sim, reter que as normas do contrato de arrendamento urbano anteriores ao Regime do Arrendamento Urbano não previam a existência de contratos de arrendamento para habitação de duração limitada, isto é, que pudessem cessar, findo o prazo, mediante declaração de vontade nesse sentido de qualquer das partes.

Tal modalidade contratual (contratos de duração limitada), foi prevista apenas no artigo 98.º do Regime do Arrendamento Urbano, podendo tais contratos ser livremente denunciados decorridos os prazos de vigência estabelecidos nos mesmos.

Os restantes contratos de arrendamento urbano para habitação, que por oposição aos contratos de duração limitada se poderão denominar, na expressão legal, de contratos sem duração limitada, estavam protegidos quanto ao direito de denúncia por parte do senhorio, limitada esta aos casos previstos no artigo 69.º do Regime do Arrendamento Urbano.

Ora, o contrato dos autos é um contrato de 1979, que foi reduzido a escrito em 2015 e que incorporou uma cláusula quanto à sua duração de um ano a partir de 2015, renovável por iguais períodos (cfr. item 4 dos factos provado e cláusula 4ª do contrato escrito).

Como em 1979 ainda não existia a figura dos contratos de duração limitada, mais tarde previstos no artigo 98.º do Regime do Arrendamento Urbano,

conclui-se sem dificuldade que estamos perante um contrato sem duração limitada, uma vez que, como vimos, o contrato celebrado em 1979 permanecia em 2015 válido e eficaz, sendo que as partes apenas procederam nesta altura à sua consolidação e redução a escrito, mantendo-o quanto a todos os seus elementos essenciais.

Nesses termos, o que resulta do transcrito proémio do n.º 4 do artigo 26.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, é que os contratos anteriores ao Regime do Arrendamento Urbano são considerados contratos de duração indeterminada e são abarcados pelo regime transitório estabelecido no Novo Regime do Arrendamento Urbano.

Como salienta Maria Olinda Garcia:

“(…) nestes arrendamentos habitacionais mais antigos o senhorio nunca goza do direito de denúncia livre, apenas poderá denunciar o contrato nas hipóteses (de denúncia motivada) previstas nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º (com as limitações previstas no artigo 26.º, n.º 4 e no n.º 5 do artigo 28.º), bem como nas hipóteses específicas do artigo 33.º, mediante indemnização ao arrendatário.<sup>[9]</sup>”.

Verifica-se através da análise acabada de fazer ao regime relativo ao direito de denúncia do senhorio, que os contratos anteriores ao a 15 de novembro de 1990 continuaram a ficar protegidos no Novo Regime do Arrendamento Urbano, continuando a cercear-se o exercício da denúncia livre por parte do senhorio, que seria ineficaz na prática se, depois, o mesmo regime permitisse que o senhorio se opusesse com êxito, nos termos previstos no artigo 1097.º do Código Civil, à renovação automática do contrato, pois facilmente faria cessar o contrato, o que não sucede.

Ressalta do exposto, que aos contratos de arrendamento anteriores ao Regime do Arrendamento Urbano, por força do disposto no proémio n.º 4 do artigo 26.º aplicável por virtude do remissivo artigo 28.º, ambos do Novo Regime do Arrendamento Urbano, não é aplicável o artigo 1097.º do Código Civil, que prevê o mecanismo da oposição à renovação do contrato no final do prazo por parte do senhorio<sup>[10]</sup>.

Tal equivale por dizer que a oposição à renovação do contrato de arrendamento existente entre as partes, deduzida pela senhoria não é admissível, dado que é aplicável o regime de duração indeterminada (com especificidades limitativas da apontada norma transitória que para estes efeitos não importa especificar), não se contemplando a cessação nos termos do art. 1097.º do Código Civil (inserido na subdivisão dos contratos com prazo certo), conforme ressalta do art. 1099.º do mesmo diploma legal que

estabelece que o contrato de duração indeterminada apenas cessa por denúncia nos termos dos normativos subsequentes, que nada têm a ver com o caso em apreço.

Procede, pois, o recurso, revogando-se a sentença recorrida e julgando-se, em consequência, a ação totalmente improcedente.

As custas da ação e do recurso serão suportadas pela recorrida, que ficou vencida, nos termos do artigo 527.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil.

\*

## **V. Decisão.**

Perante o exposto, acordam os Juízes da Terceira Secção Cível deste Tribunal da Relação em julgar procedente a apelação, revogando, em consequência, a decisão recorrida e assim julgando a ação totalmente improcedente e absolvendo a requerida do pedido.

As custas da ação e do recurso serão suportadas pela apelada.

\*

Guimarães, 20 de março de 2025

Relator: Luís Miguel Martins

Primeiro Adjunto: José Manuel Flores

Segunda Adjunta: Conceição Sampaio

[1] Trata-se de lapso, uma vez que conforme alegado pela requerente, aceite pela requerida e conforme consta dos factos provados, esse acordo verbal data de 1979.

[2] Regia na altura este normativo que:

“1. Quando, por causas imprevisíveis ou fortuitas, como inundações que não permitam culturas de recurso, estiagens extraordinárias, ciclones, outros acidentes meteorológicos ou geológicos e pragas de natureza excepcional, o prédio não produzir frutos ou os frutos pendentes se perderem em quantidade não inferior, no todo, a metade dos que produzia normalmente, tem o arrendatário direito a uma redução equitativa da renda, que não exceda metade do seu quantitativo, sem prejuízo do direito à resolução ou modificação do contrato, nos termos gerais, se a capacidade produtiva do prédio ficar afectada de maneira duradoura.

2. A falta de produção ou perda dos frutos não é, todavia, atendível na medida em que for compensada pelo valor da produção do ano, ou dos anos anteriores no caso de contrato plurianual, ou por indemnização que o arrendatário tenha recebido ou haja de receber em razão da mesma falta ou perda.



3. As cláusulas derogadoras do disposto no n.º 1 consideram-se não escritas.

4. Para o exercício dos direitos facultados nesse mesmo número deve o arrendatário avisar por escrito o senhorio, a fim de lhe permitir a verificação do prejuízo.” - Redação dada pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de Novembro.”.

[3] Sobre a evolução legislativa quanto à forma de que deve revestir o contrato de arrendamento no século passado, cfr. Pinto Furtado, Manual do Arrendamento Urbano, 2ª ed., 1999, págs. 365 e segs..

[4] Cfr. neste sentido Jorge Pinto Furtado, Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano, Almedina, 3.ª edição, 2021, págs. 655 a 657, Edgar Alexandre Martins Valente, Arrendamento urbano - Comentário às Alterações Legislativas introduzidas ao regime vigente, Almedina, 2019, pág. 31, Isabel Rocha e Paulo Estima, Novo Regime do Arrendamento Urbano - Notas práticas e Jurisprudência, 5.ª edição, Porto Editora, 2019, p. 286 e 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, Revista Eletrónica de Direito, fevereiro 2020, pág. 82, em [https://cije.up.pt/client/files/0000000001/5-artigo-jessica-ferreira\\_1584.pdf](https://cije.up.pt/client/files/0000000001/5-artigo-jessica-ferreira_1584.pdf). Na jurisprudência, cfr. v.g. os acórdãos da Relação de Lisboa de 17/03/2022 (processo n.º 8851/21.6T8LRS.L1-6), de 10/01/2023 (processo n.º 1278/22.4YLPRT.L1-7) e de 05/12/2024 (processo n.º 1395/24.6YLPRT.L1-2) e da Relação do Porto de 23/03/2023 (processo n.º 3966/21.3T8GDM.P1).

[5] Cfr. neste sentido Maria Olinda Garcia, Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019, Julgar Online, março de 2019, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde e António Barroso Ramalho Rodrigues, Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano, Revista de Direito Civil, Ano IV (2019), n.º 2, Coimbra, Edições Almedina, 2019, págs. 302 e 303, José França Pitão e Gustavo França Pitão, Arrendamento Urbano Anotado, 3.ª Edição, Quid Iuris, 2019, pág. 390, Márcia Passos, A Duração nos Contratos de Arrendamento com Prazo Certo, Boletim da Ordem dos Advogados, setembro de 2019, em [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://portal.oa.pt/media/130361/boletim\\_ordem-dos-advogados\\_setembro\\_2019.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://portal.oa.pt/media/130361/boletim_ordem-dos-advogados_setembro_2019.pdf), Luís Menezes Leitão, Arrendamento Urbano, 11.ª edição, 2022 e Rita Xavier de Brito e André Husgen, “O Prazo de renovação de contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais”, Revista Actualidad Jurídica Uría Menéndez, n.º 61 (março) - Ano 2023, pp. 148 a 155p. 179. Na jurisprudência cfr. v.g. os acórdãos desta Relação de 11/02/2021 (processo n.º

1423/20.4T8GMR.G1), de 08/04/2021 (processo n.º 795/20.5T8VNF.G1), de 10/07/2023 (processo n.º 1627/21.2YLPRT.G1) e de 20/02/2025 (processo n.º 1234/23.5T8VCT.G1), da Relação de Lisboa de 17/03/2022 (processo n.º 8851/21.6T8LRS.L1-6) e de 26/09/2024 (processo n.º 907/24.0YLPRT.L1-8), da Relação de Évora de 10/11/2022 (processo n.º 983/22.OYLPRT.E1) e de 10/11/2022 (processo n.º 126/21.7T8ABF.E1), da Relação do Porto de 23/3/2023 (processo n.º 1824/22.3T8VCT.G1) e de 04/05/2023 (processo n.º 1598/22.8YLPRT.P1), e do Supremo Tribunal de Justiça de 17/01/2023 (processo n.º 7135/20.1T8LSB.L1.S1) e de 12/12/2024 (processo n.º 138/20.8T8MDL.G1.S1).

[6] Cfr. neste sentido o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 20/09/2023 (processo n.º 3966/21.3T8GDM.P1.S1).

[7] Cfr. neste sentido o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14/9/2023 (processo n.º 1935/22.5YLPRT.E1.S1).

[8] Cfr. o acórdão da Relação de Coimbra, de 28/11/2018 (processo n.º 21/17.4T8SEI.C1), a este propósito, mas também sobre o que a seguir se expõe e sufraga, que apresenta vários pontos de contacto com caso em análise e que por isso se acompanha de perto.

[9] Arrendamento Urbano Anotado (Regime substantivo e processual, alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012). Coimbra Editora, 2012, pág. 131.

[10] Cfr., a este propósito e neste sentido o acórdão da Relação do Porto, de 23/02/2010 (processo n.º 74/08.6TBVNG) e Fernando de Gravato Fernandes, Cadernos de Direito Privado, n.º 33 - 2011-, pág. 60.