

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 330/25.9YLPRT.L1-2**

**Relator:** LAURINDA GEMAS  
**Sessão:** 09 Outubro 2025  
**Número:** RL  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** IMPROCEDENTE

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

**RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA**

**NORMA SUPLETIVA**

## Sumário

SUMÁRIO (da exclusiva responsabilidade da Relatora – art. 663.º, n.º 7, do CPC)

I – Não é nula, por falta de fundamentação, a sentença recorrida - que julgou improcedente a Oposição deduzida no âmbito do procedimento especial de despejo - da qual consta o relatório, a decisão da matéria de facto, incluindo o elenco(s) dos factos provados e não provados e a respetiva motivação, bem como a fundamentação de direito, em que foram apreciadas as questões de direito suscitadas pela Requerida das quais havia que conhecer (considerando o objeto do litígio), concluindo no sentido da cessação do contrato de arrendamento, nos termos alegados pelo Requerente, e da inexistência do crédito indemnizatório (por obras) invocado pela Requerida em Reconvenção.

II – O art. 1096.º do CC, mesmo com a alteração introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, consagra um regime supletivo, aplicável apenas, no silêncio das partes, as quais podem afastar a possibilidade de renovação automática, bem como fixar períodos de renovação distintos do prazo inicial, agora com o único limite mínimo de um ano.

III – Assim, tendo o contrato de arrendamento para fim habitacional em apreço sido celebrado pelo prazo de 5 anos, com início a 01-01-2015, renovável por sucessivos períodos de 1 (um) ano, caso nenhuma das partes se opusesse à renovação, podia o senhorio, ora Requerente, por comunicação datada de 05-07-2023, dirigida à arrendatária, opor-se à renovação do contrato, informando que o mesmo cessaria no dia 31-12-2024.

IV - À comunicação efetuada pelo senhorio para oposição à renovação do contrato de arrendamento são aplicáveis as regras constantes dos artigos 9.º e 10.º da Lei n.º 6/2006 (que aprovou o NRAU), em particular os n.ºs 1 e 2 do art. 9.º, e não o n.º 7 deste artigo, que se refere à comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução.

V - No caso dos autos, tendo a comunicação sido efetuada por carta registada com aviso de receção remetida para o local arrendado e recebida pela arrendatária, ora Apelante, em 17-07-2023, sem nenhuma vicissitude que justificasse a aplicação do art. 10.º da Lei n.º 6/2006, é de tal comunicação considerar válida e eficaz, assistindo ao Requerente o direito a obter a efetivação da cessação do contrato de arrendamento mediante o procedimento especial de despejo que instaurou.

VI - Improcede a reconvenção considerando a estipulação quanto a obras / benfeitorias constante do contrato de arrendamento, ao abrigo do disposto no art. 1074.º, n.º 5, do CC, e uma vez que a Apelante nem sequer logrou provar que tenha realizado quaisquer obras no locado, tendo, aliás, sido rejeitada a impugnação da decisão da matéria de facto, por manifesta inobservância dos ónus consagrados no art. 640.º, n.º 1, do CPC.

## **Texto Integral**

Acordam, na 2.ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa, os Juízes Desembargadores abaixo identificados

### **I - RELATÓRIO**

AA, Requerida no procedimento especial de despejo intentado por BB, interpôs o presente recurso de apelação da sentença que julgou improcedente a Oposição que deduziu.

Os autos tiveram início com a apresentação, em 14-02-2025, de Requerimento de despejo, tendo em vista a efetivação da cessação do contrato de arrendamento relativo à fração designada pela letra E, correspondente ao segundo direito, do prédio sito na Rua 1, tendo o Requerente invocado como fundamento do despejo a “cessação por oposição à renovação pelo senhorio”. Foram juntos documentos.

Pessoalmente notificada a Requerida (cf. a/r junto aos autos a 24-03-2025), veio, em 28-02-2025 deduzir Oposição, com pedido reconvenicional, alegando, em síntese, que:

- A comunicação que lhe foi dirigida pelo senhorio, com vista à cessação do arrendamento, não é válida, uma vez que não efetuada por notificação judicial avulsa, o que significa que o contrato não foi resolvido, mantendo-se em vigor;

- A Requerida sempre cumpriu a obrigação de pagamento de rendas, tendo efetuado o depósito liberatório das mesmas;
- O valor da renda fixado contemplava a necessidade de realização de obras no locado;
- O espaço arrendado não apresentava condições de habitabilidade;
- A Requerida realizou as obras necessárias, no valor de 30.000,00 €.

A final, pugna pela procedência da Oposição nos seguintes termos:

*A) Ser declarado que o contrato de arrendamento outorgado em 2014 mantém-se em vigor para todos os efeitos;*

*B) Ser declarado o direito da Requerida a ser indemnizada a título de as benfeitorias necessárias na quantia de € 30.000,00;*

*C) Mais de se declarando que com base na figura jurídica da compensação a Requerida tem direito a que sejam consideradas pagas as rendas vincendas até fevereiro de 2032, atento valor da renda de € 394,98.*

*D) Ser em consequência o Requerente condenado a abster-se de por qualquer forma perturbar a posse e normal gozo do locado, sob pena de ser condenado a título de sanção pecuniária compulsória, por cada dia, em que por qualquer forma impeça ou perturbe o normal gozo do locado no pagamento da quantia de € 500,00, bem como em custas e condigna procuradoria;*

*E) Por via desta ser isento da prestação de caução bem como devido a grave carência financeira demonstrada no requerimento de Apoio Judiciário na modalidade de dispensa de taxas de justiça e demais encargos com o processo;*

*F) Supletivamente, ser declarada a existência de um prazo, não inferior o a seis meses, de permanência no locado, deferindo-se o despejo para uma data posterior a tal prazo notificando-se a santa Casa da Misericórdia e a Câmara Municipal de Lisboa para providenciar pela atribuição de uma habitação condigna.*

Juntou pedido de apoio judiciário, requereu a prestação de declarações de parte (da qual veio a prescindir em audiência) e arrolou testemunhas.

Após a remessa dos autos para tribunal, o Requerente foi notificado para exercer o contraditório, o que fez, a 01-06-2025, juntando ainda um documento.

Foram ouvidas as testemunhas arroladas pelas partes.

Realizou-se audiência de julgamento.

Após, em 15-07-2025, foi proferida a Sentença recorrida, na qual foi admitido o pedido reconvenicional, e cujo segmento decisório tem o seguinte teor:

*“Nos termos e com os fundamentos alegados, julgo:*

*1. Procedente o presente procedimento especial de despejo, por provado fundado na cessação do contrato de arrendamento celebrado entre CC e AA,*

*por oposição à sua renovação, operada em 17/07/2023 e, em consequência, condeno a requerida a entregar o locado (a fracção autónoma designada pela letra “E” correspondente ao segundo andar direito do prédio urbano situado na Rua 1, inscrito na matriz predial urbana respectiva sob o artigo ... e descrito na Conservatória de Registo Civil de Lisboa sob o artigo .... da freguesia de Santa Maria dos Olivais, concelho de Lisboa) ao requerente, livre de pessoas e bens, no prazo de 30 dias.*

*2. Julgo totalmente improcedente, por não provado, o pedido reconvenicional formulado nos autos e, em consequência, absolvo o requerente de todos os pedidos formulados nos autos contra si pela requerida.*

*3. Condeno requerida nas custas da acção, sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficia (artigo 527º, n.ºs 1 e 2, do Código de Processo Civil).*

*VALOR: Ao abrigo do disposto nos artigos 298.º, n.º 1, 299.º n.º 2 e 530.º n.º 3, todos do Código de Processo Civil, fixo o valor da acção em €41.849,40*

*(Quarenta e um mil, oitocentos e quarenta e nove euros e quarenta cêntimos).*

*Notifique, registe e d.n.”*

*É com esta decisão que a Requerida não se conforma, tendo interposto o presente recurso de apelação, em cuja alegação formulou as seguintes conclusões (que reproduzimos, retificando alguns lapsos de escrita):*

*1ª O contrato de arrendamento em causa foi celebrado em 20 de dezembro de 2014 sendo que se aplica quanto à renovação ou não a Lei em vigor na data da celebração verificando-se desde logo que se trata de um contrato a termo de 5 anos, renovável e não de qualquer outra duração.*

*2ª Mais, a comunicação da não renovação não foi efetuada através de notificação judicial avulsa através de agente de execução e deveria tê-lo sido uma vez que o disposto no artº 9º nº 1 da Lei 6/2006, de 27/2 respeita à cessação do contrato de arrendamento e a causa de pedir tal como é configurada pelo A é mais restrita, ou seja, respeita à comunicação de intenção de não renovação. Não se trata de resolução, antes de caducidade.*

*3ª Aliás, nos termos do disposto no artº 1084º nº 2 do CC a comunicação destinada à cessação do contrato por resolução é efetuada mediante Notificação Judicial Avulsa. Assim, a inexistência de notificação judicial avulsa inquina de forma irremediável todo o processado pois que não se verificam os pressupostos objetivos de que depende a admissibilidade do recurso ao Balcão do Arrendamento e do Senhorio. Acresce ainda que a factualidade que não foi dada como assente por manifesta falta de fundamentação terá de ser incluída na factualidade como assente atento o abaixo alegado designadamente em matéria de obras necessárias e do consequente direito de indemnização por parte da Recorrente.*

*4ª Assim, a título de indemnização pelas obras necessárias tem a Ré direito a*

exigir do A a quantia de 30 000,00€, optando desde já, ao abrigo da figura jurídica da compensação pela consideração desse valor nas rendas o que se traduz no direito de serem consideradas pagas as rendas relativas a 3 anos, ou seja, a estarem pagas todas as rendas até 2028. Por último, a Recorrente tem direito a ser indemnizada no valor das obras necessárias efetuados no local que ascendem a mais de 22 000,00€.

5ª Tal proposta contractual do senhorio foi aceite e cumprida de forma rigorosa pela ora Recorrente que assim adquiriu de facto a posição de arrendatária.

6ª Não se percebe o que levou o senhorio a intentar e prosseguir com a ação de despejo visto que ao acordo de vontades passava por impor à Ré a realização das obras e aí permanecer tempo bastante para recuperar o investimento.

7ª Inexiste assim qualquer fundamento para que o senhorio rescinda o contrato de arrendamento com a Recorrente.

8ª A fundamentação da sentença, como a de qualquer outra decisão judicial, sendo exigência muito antiga, tem atualmente assento constitucional. De facto, art. 205º nº 1 da CRP, as decisões dos tribunais que não sejam de mero expediente são fundamentadas na forma prevista na lei. Não se trata de mera exigência formal, já que a fundamentação cumpre uma dupla função: de carácter objetivo - pacificação social, legitimidade e autocontrolo das decisões; e de carácter subjetivo - garantia do direito ao recurso e controlo da correção material e formal das decisões pelos seus destinatários.

9ª A fundamentação da douda sentença recorrida afigura-se contrária com os fundamentos na medida em que:

10ª As decisões judiciais sobre qualquer pedido controvertido ou sobre alguma dúvida suscitada no processo são sempre fundamentadas. A justificação não pode consistir na simples adesão aos fundamentos alegados no requerimento ou na oposição.

11ª A falta de fundamentação gera a nulidade do despacho ou da sentença. Tratando-se da decisão sobre a matéria de facto, pode determinar-se em recurso a baixa do processo a fim de que o tribunal da 1ª instância a fundamente.

12ª Por outro lado, a douda sentença não faz uma análise crítica, nem completa nem mínima, da versão apresentada pelo A, limitando-se a reproduzir um conjunto de considerações que são válidas para "N" ações, mas que não consubstanciam minimamente o cumprimento do imposto.

13ª Prescreve, então e no que ora nos interessa, o artigo 334.º do C.C., primeira fonte do instituto do Abuso de Direito, que é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela

*boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.*

*14ª Quer-se, pois, tutelar ou permitir uma válvula de escape perante um determinado modo de exercício de direito ou direitos, que, apresentando-se formal e aparentemente admissível, redunde em manifesta contrariedade à ordem jurídica.*

*15ª Há abuso de direito quando um determinado direito – em si mesmo válido –, é exercido de modo que ofenda o sentimento de justiça dominante na comunidade social (Ac. RL, de 16 de Maio 1996, processo nº 0012472, sumário em dgsi.pt).*

*16ª Acresce que o Autor não solicitou ao Tribunal a resolução do contracto de arrendamento, não podendo o Tribunal substituir-se à parte em matéria da livre disponibilidade a declarar o que a parte não peticionou.*

*17ª Aliás, não foi efetuada a resolução do contrato de arrendamento através de agente de execução pois que essa notificação nunca chegou a ser efetuada o que reforça que o Tribunal não poderia resolver o contrato de arrendamento.*

Terminou a Apelante requerendo que o recurso seja julgado procedente, revogando-se a sentença recorrida com base em falta de fundamentação da sentença e manifesto abuso de direito; condenando-se o Apelado no pedido reconvenicional.

Foi apresentada alegação de resposta, em que o Apelado defendeu que se mantenha a sentença recorrida, concluindo nos seguintes termos:

*B - Dos factos supra dados por provados resulta indiscutível que o A. preencheu todos os requisitos legais e contratuais para pôr termo ao contrato de arrendamento no termo da renovação em curso e obter a entrega do andar despejando em 1 de janeiro de 2025, entrega que até ao momento não se verificou;*

*C - A R. não apresentou quaisquer elementos de prova credíveis, inclusive documental, que permitissem analisar e decidir de outra forma o pedido de indemnização apresentado, para além de ter recebido o andar em bom estado de conservação, não poder fazer obras sem autorização expressa (ou seja, por escrito) do senhorio, também não as podia levantar nem exigir indemnização;*

*D - A R., ora Rte, não apresenta nem indica expressamente quaisquer outros factos (depoimentos ou documentos) recolhidos no decurso do julgamento que possam conduzir à alteração do decidido na douda sentença, com base na legislação em vigor, muito pelo contrário, quer quanto às obras que diz ter realizado, quer quanto à nulidade da oposição à renovação do contrato de arrendamento, inexistentes;*

*E - Se alguém viola os princípios da boa fé e age com abuso de direito é, sem dúvida, a R., ora Recorrente, que, até ao momento, não entregou o andar*

*despejando ao A., seu legítimo proprietário, pese embora não dispor de título válido que lhe permita manter a posse do andar despejando.*

*F - A douta sentença pronunciou-se sobre todas as questões que importavam à boa decisão da causa, não merecendo, a nosso ver, qualquer censura.*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

\*\*\*

## II - FUNDAMENTAÇÃO

Como é consabido, as conclusões da alegação do recorrente delimitam o objeto do recurso, ressalvadas as questões que sejam do conhecimento oficioso do tribunal, bem como as questões suscitadas em ampliação do âmbito do recurso a requerimento do recorrido (artigos 608.º, n.º 2, parte final, *ex vi* 663.º, n.º 2, 635.º, n.º 4, 636.º e 639.º, n.º 1, do CPC).

Identificamos as seguintes questões a decidir (pela ordem que nos parece mais lógica):

- 1.ª) Se a sentença é nula por falta de fundamentação;
- 2.ª) Se deve ser modificada a decisão da matéria de facto;
- 3.ª) Se o procedimento especial de despejo deve prosseguir para a requerida efetivação da cessação do contrato de arrendamento, por oposição à renovação;
- 4.ª) Se à Requerida-reconvinte assiste o direito a ser indemnizada no montante de 30.000 €, a título de “obras necessárias”, e, por via da compensação de créditos, a serem consideradas pagas as rendas relativas ao período de 3 anos, ou seja, todas as rendas até 2028.

### Dos Factos

Na sentença foram considerados provados os seguintes factos (acrescentámos o ponto 6.-A por se tratar de facto plenamente provado pelo documento/ contrato junto aos autos):

1. No dia 20 de dezembro de 2014, por acordo escrito intitulado “CONTRATO DE ARRENDAMENTO DURAÇÃO LIMITADA PARA HABITAÇÃO”, o Requerente deu de arrendamento à Requerida a fração autónoma designada pela letra “E” correspondente ao segundo andar direito do prédio urbano situado na Rua 1, inscrito na matriz predial urbana respetiva sob o artigo 706 e descrito na Conservatória de Registo Civil de Lisboa sob o artigo 3869 da freguesia de Santa Maria dos Olivais, concelho de Lisboa.

2. A Requerida, em contrapartida pelo uso do imóvel, obrigou-se a liquidar mensalmente uma quantia mensal a título de renda, “*automaticamente actualizada no início de cada novo de vigência deste contrato em função dos coeficientes aprovados pelo Governo, sem necessidade de quaisquer comunicação entre as partes contratantes, nomeadamente as que resultam do n.º 2 do referido artigo e nos artigos 9º a 12º. e 16º. do NRAU*”.

3. Requerente e Requerida acordaram o prazo de 5 (cinco) anos para a utilização da referida fração, renovável por sucessivos períodos de 1 (um) ano, caso nenhuma das partes se opusesse à renovação, com início a 01-01-2015.

4. Consta da cláusula terceira do acordo celebrado entre as partes que “O(s) senhorio(s) pode(m) denunciar o contrato de arrendamento, comunicando tal decisão ao(s) inquilino(s), com pelo menos 120 dias de antecedência do fim do contrato ou da sua renovação, por meio de carta registada com aviso de recepção”.

5. A cláusula décima segunda do acordo referido nos autos tem a seguinte redação “O(s) inquilino(s) obriga(m)-se a conservar no estado actual, que aceitam como bom, as instalações de canalização de água, electricidade, aquecimento, esgotos e demais equipamentos do local arrendado, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como a manter em bom estado os soalhos, alcatifas, forros, pinturas e vidros, ressalvado o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo”.

6. A cláusula décima terceira do acordo referido nos autos tem a seguinte redação “O(s) inquilino(s) não poderão fazer quaisquer obras de alteração no local arrendado sem antes obter autorização e por escrito do senhorio, nem levantar quaisquer obras ou benfeitorias por si realizadas ainda que autorizadas, nem por elas pedir qualquer indemnização, ou alegar retenção”

[6.-A Na cláusula décima oitava do contrato consta o seguinte: Os contraentes convencionam e fixam para efeitos de notificações a realizar no âmbito deste contrato de arrendamento, o senhorio e os fiadores as moradas acima indicadas e o inquilino a do locado, produzindo as mesmas todos os efeitos legais ainda que haja devolução e obrigam-se a cumprir reciprocamente as obrigações assumidas no presente contrato, observando-se no restantes as disposições legais em vigor”.]

7. Por comunicação escrita remetida para o local arrendado, datada de 05 de julho de 2023, o Requerente informou a Requerida, por carta registada com aviso de receção, por esta recebida em 17-07-2023, que não pretendia a renovação do acordo referido em 1º, fazendo consignar que o mesmo cessaria no dia 31-12-2024.

8. Até à presente data, a Requerida não entregou ao Requerente a fração autónoma identificada no ponto 1.

Foram considerados não provados os seguintes factos:

a. O Requerente recusa-se a receber as rendas alegando que quer que a Requerida vá para a rua e deixe a casa livre para a arrendar por valores duas ou três vezes mais.

b. O valor da renda estabelecida contemplava a necessidade de realização de



obras com vista à possibilidade de utilização do locado para o fim a que se destina.

c. O andar foi arrendado sem mobília e sem eletrodomésticos e estava num estado inabitável.

d. A Requerida procedeu ao depósito liberatório, até ao dia 8 de cada mês, à ordem do senhorio, tendo informado o mesmo de tal depósito.

e. A Requerida teve de efetuar obras no locado no valor de 30.000,00 €.

f. Substituiu toda a canalização de águas e esgotos.

g. Colocou chão flutuante em toda a casa.

h. Reparou varandas com argamassa e tinta.

i. Reparou todas as portas e pintou-as.

j. Remodelou completamente a casa de banho, colocando loiça sanitária nova, trocando e tratando azulejos.

k. Desinfestou o locado por ter tido uma praga de baratas aquando da sua chegada e da sua família ao locado.

l. Reparou todas as paredes e tetos com estuque e pintura.

m. Colocou teto falso na cozinha.

n. Colocou de revestimento de parede na sala.

o. Manutenção anual de pintura contra a humidade em toda a casa.

p. Substituição das fechaduras das portas interiores e portas de entrada.

q. Substituição de azulejos das casas de banho e da cozinha.

r. Instalação de novos armários de cozinha, novo balcão de cozinha, pia de cozinha e torneiras.

#### Da nulidade da sentença

Na sua alegação recursória, a Apelante afirma que: a *“sentença recorrida não contém qualquer fundamentação nem motivação pois que se limita a transcrever artigos do Código Civil, do NRAU, de Acórdãos, etc mas nunca analisa e muito menos julga qualquer questão em concreto que tenha de ver com o presente processo, ou seja, a fundamentação pura e simplesmente não existe. Nem sequer se faz constar que no dia tantos através de folhas tal demonstra que a Ré foi citada para deduzir Oposição pois que na verdade tal formalismo destinado a garantir a regularidade do processo judicial não teve lugar sendo pura e simplesmente negada a possibilidade de a Recorrente apresentar a sua versão tal como ora se desenvolve em matéria de indemnização por obras necessárias.”*

O Apelado defende que a sentença não é nula.

Vejam os.

Nos termos do art. 615.º, n.º 1, al. b), do CPC, é nula a sentença quando não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão.

É certo que se mostra consagrado na lei o dever de fundamentar as decisões,

designadamente no art. 205.º, n.º 1, da CRP, nos termos do qual “(A)s decisões dos tribunais que não sejam de mero expediente são fundamentadas na forma prevista na lei”. E também no art. 154.º do CPC, que preceitua:

*“1 - As decisões proferidas sobre qualquer pedido controvertido ou sobre alguma dúvida suscitada no processo são sempre fundamentadas.*

*2 - A justificação não pode consistir na simples adesão aos fundamentos alegados no requerimento ou na oposição, salvo quando, tratando-se de despacho interlocutório, a contraparte não tenha apresentado oposição ao pedido e o caso seja de manifesta simplicidade”.*

Tem sido tradicionalmente defendido na jurisprudência que a nulidade a que se refere o art. 615.º, n.º 1, al. b), do CPC pressupõe a falta absoluta de fundamentação, não se bastando com a fundamentação escassa ou insuficiente, sendo reconhecido pela jurisprudência, incluindo do STJ, e pela doutrina mais recentes que também a fundamentação de facto ou de direito insuficiente ao ponto de não possibilitar às partes a compreensão cabal e análise crítica das razões (de facto e de direito) da decisão judicial deve ser equiparada à falta absoluta de especificação dos fundamentos de facto e de direito e, conseqüentemente, determinar a nulidade dessa decisão. Neste sentido, a título exemplificativo, veja-se o acórdão do STJ de 02-03-2011, proferido no proc. n.º 161/05.2TBPRD.P1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), conforme se alcança do ponto 1. do respetivo sumário: *“À falta de fundamentação de facto e de direito deve ser equiparada a fundamentação que exponha as razões, de facto e de direito, para a decisão de modo incompleto, tornando deste modo a decisão incompreensível e não cumprindo o dever constitucional/legal de justificação”.*

De referir ainda que, quando a decisão da matéria de facto seja deficiente, obscura ou contraditória sobre pontos determinados da matéria de facto, ou quando se mostre indispensável a sua ampliação quanto a determinados factos ou quando não esteja tal decisão devidamente fundamentada sobre factos essenciais para o julgamento da causa, não é caso para arguição da nulidade da sentença, antes para a impugnação da decisão da matéria de facto e sua modificação, que até pode ser oficiosamente determinada em certas situações, nos termos previstos nos artigos 640.º e 662.º do CPC.

Atentando na sentença recorrida, que julgou a Oposição improcedente, constata-se que da mesma consta (i) um relatório - em que, embora nem fosse necessário referi-lo expressamente, se menciona que a Requerida foi “(V)álida e regularmente citada” (sendo certo que nas conclusões da alegação recursória não é suscitada a questão da falta de citação) -, (ii) a decisão da matéria de facto, incluindo o elenco(s) dos factos provados e não provados e a respetiva (e abundante) motivação, bem como (iii) a fundamentação de direito,

em que se apreciou das questões de direito suscitadas pela Requerida das quais havia que conhecer (considerando o objeto do litígio), concluindo no sentido da cessação do contrato de arrendamento, nos termos alegados pelo Requerente, e da inexistência do crédito indemnizatório invocado pela Requerida.

Assim, é evidente que não se verifica a invocada causa de nulidade da sentença.

#### Da modificação da decisão da matéria de facto

A Apelante defende que: *“a factualidade que não foi dada como assente por manifesta falta de fundamentação terá de ser incluída na factualidade como assente atento o abaixo alegado designadamente em matéria de obras necessárias e do consequente direito de indemnização por parte da Recorrente”*. Além disso, a Apelante faz algumas considerações de cariz vagamente impugnatório da decisão de facto (ou de uma suposta decisão de facto), como quando afirma que *“não foi efetuada a resolução do contrato de arrendamento através de agente de execução pois que essa notificação nunca chegou a ser efetuada”*.

O Apelado discorda.

Vejam os.

Dispõe o artigo 640.º do CPC, sobre o ónus a cargo do recorrente que impugne a decisão relativa à matéria de facto, que:

*“1 - Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:*

*a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;*

*b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;*

*c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.*

*2 - No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:*

*a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;*

*b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.*

3 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 636.º.”

É conhecida a jurisprudência do STJ no sentido do “conteúdo minimalista” das conclusões da alegação, conforme espelhado no acórdão do STJ de 06-12-2016 proferido na Revista n.º 2373/11.0TB FAR.E1.S1 (sumário citado na compilação de acórdãos do STJ, “Ónus de Impugnação da Matéria de Facto, Jurisprudência do STJ”, disponível em [www.stj.pt](http://www.stj.pt)), bem como no acórdão do STJ de 01-10-2015 proferido no proc. n.º 824/11.3TT LRS.L1.S1 (disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), e no AUJ do STJ de 17-10-2023 (acórdão n.º 12/2023, publicado no Diário da República n.º 220/2023, Série I, de 14-11-2023, com Declaração de Retificação n.º 25/2023) proferido no proc. n.º 8344/17.6T8STB.E1-A.S1, em cuja síntese final se afirmou designadamente que:

*“(…) decorre do art.º 640, n.º 1, que sobre o impugnante impende o dever de especificar, obrigatoriamente, sob pena de rejeição, os concretos pontos de facto que considera julgados de modo incorreto, os concretos meios de probatórios constantes do processo, de registo ou de gravação nele realizado, que imponham decisão diversa da recorrida, bem como aludir a decisão que no seu entender deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas. Tais exigências, traduzidas num ónus tripartido sobre o recorrente, estribam-se nos princípios da cooperação, adequação, ónus de alegação e boa-fé processuais, garantindo a seriedade do recurso, num efetivo segundo grau de jurisdição quanto à matéria de facto, necessariamente avaliado de modo rigoroso, mas sem deixar de ter em vista a adequada proporcionalidade e razoabilidade, de modo a que não seja sacrificado um direito das partes em função de um rigorismo formal, desconsiderando aspetos substanciais das alegações, numa prevalência da formalidade sobre a substância que se pretende arredada.”*

Já a alínea a) do n.º 2 do citado art. 640.º do CPC consagra um ónus secundário, cujo cumprimento, quanto aos invocados erros de julgamento das concretas questões de facto, não tendo de estar refletido nas conclusões da alegação recursória, deverá igualmente ser observado, sob pena de rejeição do recurso, na parte respetiva. Assim, a título exemplificativo, veja-se o acórdão do STJ de 16-12-2020, no proc. n.º 8640/18.5YIPRT.C1.S1 (disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) e o acórdão do STJ de 30-11-2023, proferido no proc. n.º 23356/17.1T8SNT.L2.S1 (disponível em <https://juris.stj.pt>), em que se afirma precisamente que:

*«O STJ vem reiteradamente afirmando (ver por todos o acórdão de 29.10.2015 no processo nº 233/09.4TBVNG.G1.S1 in dgsi.pt), -que o regime do art. 640º consagra:*

*- um ónus primário ou fundamental de delimitação do objeto do recurso e de*

*fundamentação concludente da impugnação e um ónus secundário, tendente a possibilitar um acesso mais ou menos facilitado aos meios de prova gravados relevantes para a apreciação da impugnação deduzida. O ónus primário é integrado pela exigência de concretização dos pontos de facto incorretamente julgados, da especificação dos concretos meios probatórios convocados e da indicação da decisão a proferir, previstas nas als. a), b) e c) do nº1 do citado art.640º, na medida em que têm por função delimitar o objeto do recurso e fundamentar a impugnação da decisão da matéria de facto;*

*- um ónus secundário que se traduz na exigência de indicação das exatas passagens da gravação dos depoimentos que se pretendem ver analisados, contemplada na al. a) do nº 2 do mesmo art. 640 tendo por finalidade facilitar a localização dos depoimentos relevantes no suporte técnico que contém a gravação da audiência.*

*De acordo com esta delimitação tem-se entendido que, não sendo consentida a formulação ao recorrente de um convite ao aperfeiçoamento de eventuais deficiências, deverá ter-se atenção se as eventuais irregularidades se situam no cumprimento de um ou outro ónus uma vez que a falta de especificação dos requisitos enunciados no nº1 do referido art. 640º implica a imediata rejeição do recurso na parte infirmada, enquanto a falta ou imprecisão da indicação das passagens da gravação dos depoimentos a que alude o nº 2, al. a) terá como sanção a rejeição apenas quando essa omissão ou inexatidão dificulte, gravemente, o exercício do contraditório pela parte contrária e/ou o exame pelo do tribunal de recurso – vd. Abrantes Geraldês in “ Recursos no Novo Código de Processo Civil”, 2018, 5ª ed. , págs. 169 a 175.»*

*Destacamos, por último, os ensinamentos de Abrantes Geraldês, in “Recursos no Novo Código de Processo Civil”, 5.ª edição, Almedina, págs. 165-166, em que o autor sintetiza da seguinte forma o sistema que vigora sempre que o recurso de apelação envolva a impugnação da decisão sobre a matéria de facto:*

*“a) Em quaisquer circunstâncias, o recorrente deve indicar sempre os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados, com enunciação na motivação do recurso e síntese nas conclusões;*

*b) Deve ainda especificar, na motivação, os meios de prova constantes do processo ou que nele tenham sido registados que, no seu entender, determinam uma decisão diversa quanto a cada um dos factos;*

*c) Relativamente a pontos de facto cuja impugnação se funde, no todo ou em parte, em provas gravadas, para além da especificação obrigatória dos meios de prova em que o recorrente se baseia, cumpre-lhe indicar com exatidão, na motivação, as passagens da gravação relevantes e proceder, se assim o entender, à transcrição dos excertos que considere oportunos;*

d) O recorrente pode sugerir à Relação a renovação da produção de certos meios de prova, nos termos do art. 662.º, n.º 2, al. a), ou mesmo a produção de novos meios de prova nas situações referidas na al. b). Porém, como anotamos à margem desses preceitos, não estamos perante um direito potestativo do recorrente, antes em face de um poder-dever da Relação que esta deve usar de acordo com a percepção que recolher dos autos;

e) O recorrente deixará expressa, na motivação, a decisão que, no seu entender, deverá ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, tendo em conta a apreciação crítica dos meios de prova produzidos, exigência que vem na linha do reforço do ónus de alegação, por forma a obviar à interposição de recursos de pendor genérico ou inconsequente;"

Atentando na alegação de recurso, verifica-se que, salvo quanto ao elenco dos factos não provados, a Apelante não identificou outros concretos pontos de facto que porventura julga incorretamente julgados e a decisão que a esse respeito deveria ter sido proferida.

Ademais, lendo e relendo toda a alegação recursória, é patente que a Apelante não cuidou de identificar nenhum meio de prova que, no seu entender, determine uma decisão diferente (no sentido de ser dado como provado) quanto a qualquer um dos diferentes factos constantes do elenco dos factos não provados.

Assim, por manifesta inobservância dos ónus consagrados no art. 640.º, n.º 1, do CPC, rejeita-se a impugnação da decisão da matéria de facto.

#### Da cessação do contrato de arrendamento

Na fundamentação de direito da sentença qualificou-se o contrato celebrado entre as partes como um “contrato de arrendamento para fins habitacionais” e fez-se uma sucinta referência aos preceitos legais do regime tidos por aplicáveis, referindo designadamente os artigos 1022.º, 1023.º, 1031.º, al. b), 1036.º e 1037.º, 1038.º, al. a), 1067.º, n.º 1, 1075.º, n.º 1, 1092.º, 1094.º, n.º 1, 1095.º, n.º 1, e 1099.º do Código Civil. De seguida, o Tribunal *a quo* apreciou a questão de saber se era legalmente admissível a oposição à renovação do contrato, concluindo em sentido afirmativo, justificando a sua posição nos seguintes termos:

*“O contrato de arrendamento para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada (artigo 1094º do Código Civil).*

*Estipulando-se prazo certo, este deve constar de cláusula inserida no contrato (in casu, o prazo foi de cinco anos, com início em 01/01/2015 e termo a 31/12/2019, renovável automaticamente no seu termo pelo período de 1 (um) ano, na falta de oposição à renovação por qualquer uma das partes).*

*À data da primeira renovação - 01/01/2020 - o art. 1096.º do Código Civil já tinha a seguinte redacção, conferida pela Lei.º 13/2019, de 12 de Fevereiro - “*

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.”, sendo esta a versão aplicável ao caso concreto, uma vez que era a que se encontrava em vigor aquando do facto que deu origem à renovação automática (falta da comunicação de oposição à renovação) .

Acresce referir que é entendimento deste Tribunal – pese embora não se olvide que existe entendimento contrário na jurisprudência – que esta norma não tem carácter imperativo – cfr. por todos, o entendimento expresso no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Proc. 2197/23.2YLPRT.L1-6, datado de 18/04/2024, consultável em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) : “I- O art.º 1096º/1 do CCivil, na redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12.02, não diz que, salvo estipulação em contrário, o contrato de arrendamento celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se o prazo de renovação estabelecido for inferior; diz antes que o contrato se renova pelos referidos períodos sucessivos de igual duração ou de 3 anos se o prazo de duração do contrato for inferior. II- Tal norma não se refere, portanto, a prazos de renovação estabelecidos no contrato; estabelece apenas uma regra para o caso de nada ter sido previsto quanto à renovação, dizendo que esta ocorre pelo período estabelecido no contrato para a duração inicial, ou por 3 anos, se aquela duração for inferior. III Não se referindo o art.º 1096º/1 a prazos de renovação contratualmente estabelecidos, só resta concluir que a natureza supletiva do preceito, que resulta inequivocamente da expressão inicial “salvo estipulação em contrário”, refere-se a todo o teor do mesmo, ou seja, quer à estipulação de não renovação, quer à previsão de prazos de renovação inferiores a 3 anos, constituindo a interpretação no sentido da imperatividade quanto a este último aspeto uma distinção que nem a letra, nem o espírito do preceito comportam. IV- A Lei 13/2019 vai no sentido de voltar a estabelecer um prazo inicial mínimo, que já foi de 5 anos, passou depois para um ano, mas que agora, por força da alteração ao art.º 1097º/1 do CCivil, se entendeu fixar nos 3 anos [o que se levou a efeito, não através da cominação da invalidade dos prazos de renovação inferiores a 3 anos, mas através da previsão da ineficácia da declaração de oposição à renovação por parte do senhorio antes de decorridos aqueles 3 anos, o que significa que não se pretendeu tirar validade às estipulações quanto aos prazos de duração, nem quanto aos prazos de renovação, constantes dos contratos], com a finalidade de “reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano”, como afirmado no preâmbulo constante do diploma. V- Mas a previsão de um prazo inicial mínimo não tolhe em nada com a possibilidade de fixação de prazos de renovação distintos do prazo inicial e daí que não haja qualquer fundamento

*para usar o art.º 1097º/3 para interpretar o art.º 1096º/1 no sentido da imperatividade do prazo de renovação, até porque o art.º 1097º/3 não comina com a invalidade a fixação contratual de prazos de renovação inferiores a 3 anos.”*

*Assim, no caso em apreço, a 1 de Janeiro de 2020, o contrato de arrendamento renovou-se por 1 (um) ano, tal como estipulado contratualmente (cfr. cláusula segunda) e, assim sucessivamente até 31 de Dezembro de 2024, data em que cessou por oposição à renovação, efectuada por comunicação escrita dirigida à requerida, pelo requerente, através de carta registada com aviso de recepção, por esta recebida a 17/07/2023, nos termos previstos no art. 1097.º, n.º 1, alínea b), do Código Civil e na cláusula terceira do acordo celebrado entre as partes.*

A Apelante discorda, alegando designadamente que: o acordo das partes passava por impor à Ré a realização das obras e aí permanecer tempo bastante para recuperar o investimento, inexistindo qualquer fundamento para que o senhorio rescinda o contrato de arrendamento.

O Apelado sustenta, em síntese, estarem verificados todos os requisitos legais e contratuais para pôr termo ao contrato de arrendamento no termo da renovação em curso e obter a entrega do locado em 1 de janeiro de 2025.

Vejamos.

Não se discute que as partes celebraram um contrato de arrendamento para fim habitacional, com prazo certo (5 anos), renovável por sucessivos períodos de 1 (um) ano, caso nenhuma das partes se opusesse à renovação, com início a 01-01-2015.

Portanto, as partes estipularam - e a lei assim o permitia, como adiante se verá - a possibilidade de renovação do contrato de arrendamento (ao invés da sua caducidade findo o prazo de duração acordado), embora pelo prazo de 1 ano, e que o contrato poderia cessar por iniciativa do senhorio, comunicando que se opunha à renovação.

Ademais, as partes estipularam expressamente que: “O(s) senhorio(s) pode(m) denunciar o contrato de arrendamento, comunicando tal decisão ao(s) inquilino(s), com pelo menos 120 dias de antecedência do fim do contrato ou da sua renovação, por meio de carta registada com aviso de recepção”.

É evidente que a expressão “denunciar” prevista nesta cláusula contratual tem o sentido de “opor-se à renovação”, pois a denúncia é uma forma de cessação dos contratos de arrendamento de duração indeterminada (cf. artigos 1099.º a 1104.º do CC).

O senhorio, ora Requerente, mediante comunicação escrita remetida para o local arrendado, datada de 05 de julho de 2023, informou a Requerida, por carta registada com aviso de receção, por esta recebida em 17-07-2023, que



não pretendia a renovação do contrato e que o mesmo cessaria no dia 31-12-2024.

À data da celebração do contrato, dispunha o art. 1096.º do CC, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14-08, a respeito da renovação automática do contrato, 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.”*

A alteração introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, na redação do n.º 1 do art. 1096.º - passando a prever que *“(S)alvo 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”* - em nada contende com a aplicabilidade das referidas cláusulas contratuais, pois, conforme se refere na sentença, o regime do art. 1096.º, n.º 1, do CC, continua a ser supletivo (aplicando-se “Salvo estipulação em contrário”).

Não se desconhece a discussão jurisprudencial a este respeito, mas é nosso entendimento, na esteira da corrente jurisprudencial maioritária, que o art. 1096.º do CC consagra um regime supletivo, aplicável apenas, no silêncio das partes, as quais podem afastar a possibilidade de renovação automática, bem como fixar períodos de renovação distintos do prazo inicial, agora com o único limite mínimo de um ano. Neste sentido, veja-se, além do acórdão da Relação de Lisboa de 18-04-2024, no proc. n.º 2197/23.2YLPRT.L1-6, citado na sentença, os seguintes acórdãos (disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)):

- da Relação de Lisboa de 10-01-2023, no proc. n.º 1278/22.4YLPRT.L1-7 ;
- da Relação de Lisboa de 06-07-2023, no proc. n.º 2959/22.8T8SXL.L1-2 (relatado pelo ora 1.º Desembargador-adjunto), conforme se alcança do respetivo sumário, com o seguinte teor: *“I - As normas do art.º 1096/1 do CC, quer na redacção da Lei 13/2019, quer na redacção anterior, têm natureza supletiva, pelo que nenhuma delas impede a aplicação do prazo de renovação que as partes estipularam no contrato. II - É eficaz a comunicação da oposição à renovação que tem em conta que o contrato de arrendamento se renova por períodos de um ano, por força de cláusula contratual.”;*
- da Relação do Porto de 12-07-2023, no proc. n.º 19506/21.1T8PRT-A.P1;
- da Relação do Porto de 16-01-2024, no proc. n.º 3223/23.0T8VNG.P1;
- da Relação de Lisboa de 22-02-2024, no proc. n.º 1425/23.9YLPRT.L1-6;

- da Relação de Lisboa de 10-09-2024, no proc. n.º 814/24.6YLPRT.L1-7;
- da Relação de Lisboa de 05-12-2024, no proc. n.º 1395/24.6YLPRT.L1-2 ;
- da Relação de Lisboa de 29-04-2025, no proc. n.º 2165/24.7YLPRT.L1-7 ;
- da Relação de Coimbra de 27-05-2025, no proc. 694/24.1T8CLD.C1;
- da Relação de Lisboa de 17-06-2025, no proc. n.º 15651/24.0T8SNT.L1-7;
- da Relação do Porto de 15-09-2025, no proc. n.º 209/25.4YLPRT.P1.

De referir ainda que, conforme expressamente previsto no art. 1097.º, n.ºs 1, al. b), e 2, do CC, no que ora importa sem alteração, o senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima de 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, reportando-se essa antecedência ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação. Sendo certo que a cláusula terceira do contrato em nada afronta essa disposição legal.

Portanto, é evidente que o senhorio se podia opor à renovação do contrato e que o fez com antecedência mais do que suficiente.

As objeções colocadas pela Apelante não têm fundamento legal, mas, sempre se dirá que, se porventura, ao invocar o abuso do direito, almejava obstar ao reconhecimento do direito do senhorio a fazer cessar o contrato de arrendamento, não se descortina suporte fáctico que justifique sequer ponderar da aplicabilidade desse instituto consagrado no art. 334.º do CC (que é de conhecimento oficioso), não tendo ficado provado nenhum facto substantivamente relevante para aqui o convocar, em qualquer uma das suas modalidades, parecendo-nos despiciendas outras considerações a este propósito.

Importa, por fim, averiguar da validade formal da comunicação destinada a fazer cessar o contrato, questão que, na sentença recorrida, foi apreciada nos seguintes termos:

*«Acresce referir que, no caso em apreço, a comunicação destinada a fazer cessar o arrendamento, por oposição à renovação, não teria de ser concretizada através de notificação judicial avulsa, tal como propugnado pela requerida.*

*Tal formalidade apenas é exigida quando a cessação do contrato de arrendamento tem como fundamento a resolução (cfr. art. 1084.º n.º 2 e 1083.º n.º 3 e 4 , ambos do Código Civil), nomeadamente a mora no pagamento de renda, o que não é o caso dos autos (apesar do alegado em sede de Oposição pela requerida).*

*Efectivamente, a propósito, estabelece o art. 9.º da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, sob a epígrafe “Forma da comunicação” que: (...)*

*Assim, a antecedência contratual e legal prevista de 120 (cento e vinte) dias,*

*nos termos da alínea b) do n.º 1 do art. 1097.º do Código Civil, foi respeitada pelo requerente que comunicou à requerida inquilina, pela forma legal prescrita (cfr. artigo 9.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro), a não renovação do contrato com mais de um ano de antecedência relativamente ao seu termo.*

*De facto, a dita comunicação foi recepcionada pela arrendatária a 17/07/2023, tornando-se a oposição à renovação plenamente válida e eficaz (cfr. art. 227.º, n.º 1, do Código Civil), ocorrendo a extinção da relação contratual em 31/12/2024.»*

*A Apelante defende que “a comunicação da não renovação não foi efetuada através de notificação judicial avulsa através de agente de execução e deveria tê-lo sido uma vez que o disposto no artº 9º nº 1 da Lei 6/2006, de 27/2 respeita à cessação do contrato de arrendamento e a causa de pedir tal como é configurada pelo A é mais restrita, ou seja, respeita à comunicação de intenção de não renovação. Não se trata de resolução, antes de caducidade” Vejamos.*

*É evidente que a cessação do contrato de arrendamento em apreço não se trata de resolução. Aliás, são descabidas as várias referências que a Apelante faz a essa outra forma de cessação do contrato.*

*O procedimento especial de despejo foi instaurado ao abrigo do disposto no art. 15.º, n.º 2, al. c), da Lei n.º 6/2006, de 27-02, nos termos do qual:*

*“Apenas podem servir de base ao procedimento especial de despejo independentemente do fim a que se destina o arrendamento:*

*(...) c) Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1097.º ou no n.º 1 do artigo 1098.º do Código Civil”.*

*À comunicação em apreço são aplicáveis as regras constantes dos artigos 9.º e 10.º da Lei n.º 6/2006, em particular os n.ºs 1 e 2 do art. 9.º, nos termos do qual:*

*“1 - Salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento, atualização da renda e obras são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção.*

*2 - As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado.”*

*Não há que aplicar o n.º 7 desse artigo, como parece pretender a Apelante.*

*Com efeito, o n.º 7 refere-se à comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do art. 1084.º do CC, impondo uma forma mais solene: a) Notificação avulsa; b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, comprovadamente mandatado*

para o efeito, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original; c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação.

Nenhuma vicissitude ocorreu que justifique a aplicação do art. 10.º da Lei n.º 6/2006. Mas sempre se dirá que, se fosse aplicável o referido n.º 7 ou tivesse ocorrido uma das vicissitudes previstas no n.º 1 do art. 10.º, não obstante a comunicação em apreço sirva de base ao procedimento especial de despejo, nos termos do art. 15.º, continuaria a ser de considerar como realizada tal comunicação, porque no caso havia domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7.

Assim, a comunicação é válida e eficaz.

Logo, o contrato de arrendamento cessou a sua vigência, assistindo ao Requerente o direito a obter a efetivação da cessação do contrato de arrendamento mediante o procedimento especial de despejo que instaurou.

#### Do direito da Requerida a uma indemnização

Na sentença fundamentou-se a decisão de improcedência da reconvenção nos seguintes termos:

*«Em sede de Contestação, a requerida deduziu Reconvenção, na qual alega que realizou obras no locado, que qualifica como “necessárias”, entendendo que tem o direito de ser ressarcida das mesmas, no montante de €30.000,00€. Ora, nos termos do acordo celebrado, para fazer obras no andar arrendado a requerida/inquilina necessitava de autorização escrita do senhorio (cfr. cláusula décima terceira e ponto 6 dos factos provados), tendo sido ainda acordado que não poderia “levantar quaisquer obras ou benfeitorias por si realizadas ainda que autorizadas, nem por elas pedir qualquer indemnização, ou alegar retenção”.*

*Mais, a requerida estava obrigada a manter a fracção arrendada no estado em que se encontrava ao tempo da celebração do contrato, nos termos da cláusula décima segunda do contrato, sendo que tal obrigação sempre decorreria do disposto no artigo 1043º do Código Civil.*

*Avançando.*

*São qualificadas como benfeitorias necessárias as obras que “têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração” do andar arrendado (artigo 216º do Código Civil), ou seja, que são indispensáveis para a respectiva conservação.*

*É aplicável o regime directamente previsto para o possuidor de má fé, pelo nº 1 do artigo 1046º do Código Civil.*

*Segundo o nº 1 do artigo 1046º do Código Civil, na falta de estipulação em contrário “o locatário é equiparado ao possuidor de má fé quanto a benfeitorias que haja feito na coisa locada”, o que significa que tem direito de ser indemnizado pelas benfeitorias necessárias e de levantar as úteis que haja realizado. Quanto a estas, se não for possível o seu levantamento sem detrimento do local arrendado, diz a lei que o senhorio lhe “satisfará (...) o valor delas, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa” (nºs 1 e 2 do artigo 1273º do Código Civil).*

*Como se viu já, no caso está convencionalmente excluído o direito de indemnização por benfeitorias.*

*Ademais, não resulta da prova produzida que a requerida tenha realizado qualquer uma das obras que invocou, qualquer situação de urgência ou sequer há notícia de qualquer procedimento judicial destinado a exigir a realização de obras.*

*As instâncias superiores já por diversas vezes observaram que cumpre a quem invoca o direito a ser indemnizado por benfeitorias o ónus de alegar e provar factos que permitam considerar preenchidos os requisitos de umas e outras; ónus esse que, no caso de se tratar de benfeitorias necessárias, implica a alegação e prova de que se tratava de obras indispensáveis à conservação da coisa, nos termos em que o nº 3 do artigo 216º do Código Civil a define: perda, destruição ou deterioração da coisa.*

*Tratando-se de factos essenciais, integradores da causa de pedir da reconvenção, era à requerida que incumbia a respectiva alegação e prova.*

*O que não logrou, conforme ficou explanado na motivação da decisão.*

*Deste modo, e em face do decidido supra fica prejudicado o conhecimento desta matéria e, bem assim, do pedido de compensação formulado nos autos.*

*Nestes termos, o pedido reconvenicional é julgado improcedente, bem como todos os demais formulados pela requerida, quer porque estavam dependentes da procedência deste, quer porque não têm qualquer correspondência com a matéria de facto invocada em sede de Oposição Reconvenção ou com os fundamentos da cessação do contrato de arrendamento em causa - que se funda em oposição à renovação e não na resolução do contrato.»*

*A Apelante clama por uma indemnização no valor de 30.000 €, alegando ter realizado obras necessárias, cujo valor ascende a mais de 22.000 €.*

*O Apelado discorda.*

*Vejamos.*

*Dispõe o art. 1074.º, n.º 5, do CC, que: “Salvo estipulação em contrário, o arrendatário tem direito, no final do contrato, a compensação pelas obras lícitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.”*

Estabelece o art. 1273.º, que:

*1. Tanto o possuidor de boa fé como o de má fé têm direito a ser indemnizados das benfeitorias necessárias que hajam feito, e bem assim a levantar as benfeitorias úteis realizadas na coisa, desde que o possam fazer sem detrimento dela.*

*2. Quando, para evitar o detrimento da coisa, não haja lugar ao levantamento das benfeitorias, satisfará o titular do direito ao possuidor o valor delas, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.*

O art. 1275.º, n.º 1, do CC, dispõe que: *“O possuidor de boa fé tem direito a levantar as benfeitorias voluptuárias, não se dando detrimento da coisa; no caso contrário, não pode levantá-las nem haver o valor delas.”*

Ora, no contrato em apreço, ficou expressamente estipulado, na cláusula décima terceira, que *“O(s) inquilino(s) não poderão fazer quaisquer obras de alteração no local arrendado sem antes obter autorização e por escrito do senhorio, nem levantar quaisquer obras ou benfeitorias por si realizadas ainda que autorizadas, nem por elas pedir qualquer indemnização, ou alegar retenção”*. Logo, a pretensão da Apelante não tem cabimento, face aos termos do contrato.

Acresce que a Apelante nem sequer logrou provar, como se vê pelo elenco dos factos provados e não provados, que tenha realizado quaisquer obras no locado, pelo que é completamente desprovida de fundamento fáctico a pretensão em apreço.

Assim, improcedem totalmente as conclusões da alegação de recurso, ao qual será negado provimento.

Vencida a Apelante, é responsável pelo pagamento das custas do presente recurso (artigos 527.º e 529.º, ambos do CPC). No entanto, não será condenada no respetivo pagamento, uma vez que beneficia do apoio judiciário na modalidade de dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo (conforme ofício junto aos autos em 22-05-2025) – cf. artigos 1.º e 16.º da Lei n.º 34/2004, de 29 de julho, e artigos 20.º, 26.º e 29.º do RCP.

\*\*\*

### III - DECISÃO

Pelo exposto, decide-se negar provimento ao recurso, mantendo-se, em consequência, a sentença recorrida.

Não se condena a Apelante no pagamento das custas do recurso, atento o apoio judiciário de que beneficia.

D.N.

Lisboa, 09-10-2025

Laurinda Gemas

Pedro Martins  
Susana Mesquita Gonçalves