

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 17542/24.5T8LSB.L1-6

Relator: GABRIELA DE FÁTIMA MARQUES

Sessão: 18 Dezembro 2025

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

PRINCÍPIO DA PRECLUSÃO

INEPTIDÃO DA PETIÇÃO INICIAL

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

NORMA SUPLETIVA

Sumário

Sumário (elaborado pela relatora):

I. A preclusão é a perda, a extinção ou a consumação de uma faculdade processual, realizando a mesma a função ordenatória, dado que a preclusão garante que os actos só podem ser praticados no prazo fixado pela lei ou pelo juiz, bem como a função de estabilização, pois uma vez inobservado o ónus de praticar o acto, estabiliza-se a situação processual decorrente da omissão do acto, não mais podendo esta situação ser alterada ou só podendo ser alterada com um fundamento específico.

II. A eventual nulidade por ineptidão da petição inicial apenas pode ser arguida na contestação e não em sede de recurso quando já foi proferida sentença, a tal obsta quer o princípio da concentração de defesa e da preclusão, bem como o que preside ao recurso como sendo de reexame ou reponderação.

III. O artigo 1096º/1 do Código Civil, na redacção que lhe foi dada pela Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro, é uma norma supletiva, pelo que, nos termos da liberdade contratual, podem as partes não só afastar a renovação do contrato de arrendamento, como, em caso de renovação, estabelecer prazos diferenciados.

IV. O direito de oposição à renovação do contrato por parte do senhorio, quando seja prevista essa renovação, está apenas condicionado à vigência ininterrupta do contrato por um período de três anos, contado da data da sua celebração.

Texto Integral

Acordam os Juízes na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

I. Relatório:

AA, e BB, casados, residentes na Rua 1, portadores dos cartões de cidadão n.ºs ... e contribuintes fiscais n.ºs ... respectivamente, intentaram ação de despejo contra CC, e DD, casados, ele portador do cartão de cidadão ..., contribuinte fiscal n.º..., residentes na Rua 2, Aldeia de Paio-Pires, ... concelho de Seixal, através da qual peticionam que:

a) Seja declarada a cessação do contrato de arrendamento celebrado entre os autores e os réus, “por denúncia operada por oposição à renovação do contrato e igualmente e subsidiariamente por resolução nos termos do disposto no n.º 1 e 4 do artigo 14.º do NRAU, e alínea n.º3, do artigo 1083.º do CC, e que seja condenada a Ré a restituir de imediato o locado, livre de pessoas e bens”;

b) Sejam os réus condenados a pagar aos autores, a título de indemnização, o valor das rendas em atraso acrescidos de juros de mora e da penalização legal de 20% por cada mês de renda em atraso até à entrega efetiva da habitação.

Alegam, essencialmente, que celebraram com os réus um contrato de arrendamento para fins habitacionais, com início em 1.11.2015 e termo no dia 31.10.2017, com duração inicial de 2 anos, prorrogado por sucessivos e iguais períodos e em iguais condições, caso não fosse denunciado por qualquer das partes, tendo sido fixada a renda mensal de 500€.

No dia 3.7.2023, “os réus tomaram conhecimento da denúncia do contrato de arrendamento, com efeitos para dia 31/10/2023”. Não obstante terem acusado a recepção das comunicações enviadas e transmitido aos autores a sua concordância em abandonar o imóvel no termo do prazo concedido, os mesmos não entregaram o imóvel, mantendo a sua ocupação até à presente data. Por outro lado, “mantiveram durante mais de 3 anos incumprido o contrato de arrendamento, com ausência de pagamento de rendas”, encontrando-se por pagar o valor de € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros), correspondente a cinco meses de rendas.

Regularmente citados, os réus não apresentaram contestação.

Por conseguinte, foi cumprido o disposto no artigo 567.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, tendo sido as partes notificadas para, querendo, apresentarem alegações por escrito.

De seguida foi proferida decisão com o seguinte dispositivo:

«A) Declara a caducidade do contrato de arrendamento celebrado em 1.11.2015, entre os autores AA, e BB e os réus CC, e DD, relativo à fração

autónoma designada pela letra “F”, correspondente ao Rua 2, inscrito na respectiva matriz predial sob o n.º ..., da freguesia de Aldeia de Paio-Pires, concelho de Seixal;

B) Condena os réus a pagar aos autores a quantia de € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros), acrescida de juros de mora, contabilizados à taxa legal prevista para os juros civis, desde a data da citação (27.9.2024), até efectivo e integral cumprimento;

C) Absolve os réus do demais peticionado;».

Inconformado veio o réu interpor recurso, apresentando as seguintes conclusões:

«A. A douta sentença recorrida violou o disposto no artigo 1096.º do Código Civil, na redação da Lei n.º 13/2019, ao dar eficácia a uma oposição à renovação antes de decorrido o termo da renovação vigente.

B. Tal oposição só poderá ser eficaz para cessar o contrato em 31.10.2025, pelo que o contrato continua válido e eficaz até essa data.

C. Foi ainda violado o artigo 1085.º, n.º 2, do CC, por não ter sido reconhecida a caducidade do direito de resolução.

D. Por fim, a petição inicial deveria ter sido considerada inepta por omissão de fundamentação fática suficiente.» Conclui assim, que deve: «1. Revogada a sentença recorrida; 2. Reconhecida a ineficácia da oposição à renovação do contrato, considerando-se este válido até 31.10.2025; 3. Declarada a caducidade do direito à resolução com fundamento nas rendas alegadamente em atraso; 4. Reconhecida a ineptidão da petição inicial; 5. Serem os réus absolvidos de todos os pedidos; 6. Serem os autores condenados nas custas do processo. Devendo o Processo seguir os seus ulteriores termos até final.».

Não se encontram juntas contra alegações.

Admitido o recurso e colhidos os vistos, cumpre decidir.

*

Questões a decidir:

O objecto do recurso é definido pelas conclusões do recorrente (art.ºs 5.º, 635.º n.º3 e 639.º n.ºs 1 e 3, do CPC), para além do que é de conhecimento oficioso, e porque os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, ele é delimitado pelo conteúdo da decisão recorrida.

Importa assim, saber se, no caso concreto:

- Se não pode ser declarado o contrato de arrendamento caduco, por oposição à renovação, dado não ter ainda decorrido o prazo da renovação em curso.
- Se pode ser arguida em sede de recurso a nulidade da petição inicial por ineptidão, por alegada omissão de fundamentação fática suficiente, bem como a caducidade da resolução.

*

II. Fundamentação:

No tribunal recorrido, por ausência de contestação, foram considerados provados os factos alegados, com excepção do/s seguinte/s:

“1) Através de notificação judicial avulsa promovida pelos autores e concretizada por Agente de Execução no dia 3.7.2023, os réus tomaram conhecimento da intenção dos autores de terminar o contrato de arrendamento, com efeitos para o dia 31.10.2023.”

Sendo que resulta da decisão o seguinte: *“Relativamente aos factos que não são passíveis de confissão, o Tribunal atendeu aos seguintes documentos:*

☞ *Contrato de arrendamento datado de 1.11.2015;*

☞ *Carta datada de 7.7.2022 e respectivo comprovativo de envio;*

☞ *Carta datada de 23.6.2023 e respectivo aviso de recepção.*

No que concerne ao facto não provado, os autores não juntaram qualquer documento que ateste a concretização da notificação judicial avulsa, tendo apenas procedido à junção de um pedido de provisão de Agente de Execução que, naturalmente, não é idóneo para provar tal facto.”.

*

Importa ter presente que os factos alegados, considerados provados dada a confissão e por referência aos artigos da petição inicial, com relevância e expurgados os meramente conclusivos ou de direito, são os seguintes:

1.º Os AA. são donos e legítimos proprietários da fração autónoma designada pela Letra “F”, correspondente ao n.º Rua 2, inscrito na respectiva matriz predial sob o n.º..., com área útil de 80m2, da freguesia de Aldeia de Paio-Pires, concelho de Seixal, conforme caderneta predial. (Doc. 1).

2.º Os AA. Celebraram com os RR. Contrato de arrendamento relativamente ao prédio descrito na clausula anterior, para que estes instalasse no referido imóvel a sua habitação própria permanente, com início no dia 01-11-2015 e termo no dia 31-10-2017, com duração inicial de 2 anos, prorrogado por sucessivos e iguais períodos e em iguais condições, caso não fosse denunciado por qualquer das partes, nos termos da lei. Cfr. doc.2.

4.º Foi fixada uma renda num quantum actual de €500,00 (quinhentos euros) mensais a pagar através de depósito ou transferência bancária.

6.º O que havia sido reforçado por carta enviada aos RR. No dia 23/06/2023 e que receberam no dia 04/07/2023 onde os AA. Transmitiam igualmente a denuncia do contrato de arrendamento com efeitos para dia 31/10/2023, respeitando o aviso prévio contratualizado. Cfr. doc.4 + doc.5

7.º Não obstante terem acusado a recepção das comunicações e transmitido aos AA. A sua concordância em abandonar o imóvel no termo do prazo concedido na comunicação de denuncia, Os arrendatários e ora RR. não entregaram o imóvel, mantendo a sua ocupação até à presente data.

8.º Para além do mais, os RR., mantiveram durante mais de 3 anos incumprido o contrato de arrendamento, com ausência de pagamento de rendas.

9º Sendo que apesar de terem efectivamente pago algum valor ainda se encontra em atraso e por pagar mais de 5 meses de renda que ascende ao valor de € 2.500,00.

10.º Não obstante as diversas interpelações os arrendatários e ora RR. permanecem actualmente no imóvel, sem demonstrarem qualquer intenção de o abandonar, e sem terem procedido ao pagamento total do valor de rendas em atraso.

*

III. O Direito:

No âmbito do presente recurso o réu recorrente sustenta que a petição inicial deveria ter sido considerada inepta por omissão de fundamentação fáctica suficiente.

Na abordagem de tal questão importa desde já considerar que nestes autos foram, face à ausência de contestação dos réus, considerados confessados os factos alegados pelos Autores, nos termos expostos no artº 567º do CPC. No qual se dispõe que: 1 - Se o réu não contestar, tendo sido ou avendo considerar-se citado regularmente na sua própria pessoa ou tendo juntado procuração a mandatário judicial no prazo da contestação, consideram-se confessados os factos articulados pelo autor.

Por outro lado, face ao preceito seguinte - artº 568º do CPC- haverá que considerar que tal norma não se aplica: (...)c) Quando a vontade das partes for ineficaz para produzir o efeito jurídico que pela acção se pretende obter; e d) Quando se trate de factos para cuja prova se exija documento escrito.

Para completarmos o primeiro tipo de factos excluídos temos de nos socorrer do previsto no artigo 354.º do Código Civil, que estabelece: “A confissão não faz prova contra o confitente: a) Se for declarada insuficiente por lei ou recair sobre facto cujo reconhecimento ou investigação a lei proíba; b) Se recair sobre factos relativos a direitos indisponíveis; c) Se o facto confessado for impossível ou notoriamente inexistente.”. Além disso, nos termos do artº 364.º CC: 1. Quando a lei exigir, como forma da declaração negocial, documento autêntico, autenticado ou particular, não pode este ser substituído por outro meio de prova ou por outro documento que não seja de força probatória superior. 2. Se, porém, resultar claramente da lei que o documento é exigido apenas para prova da declaração, pode ser substituído por confissão expressa, judicial ou extrajudicial, contanto que, neste último caso, a confissão conste de documento de igual ou superior valor probatório.

A ausência de contestação do réu é considerada processualmente como norteadada pelo principio do dispositivo e, logo, por uma ideia de liberdade, pois

sobre o demandado não recai o dever, mas antes o ónus de contestar. Assim, a revelia operante tem por efeito a confissão dos factos articulados pelo autor, tal como estabelece o art.567.º/1, *in fine*, sendo que este regime tem lugar quando o réu, apesar de não contestar, tenha sido ou deva considerar-se citado regularmente na sua própria pessoa, ou, pelo menos, haja juntado procuração a mandatário judicial, no prazo da contestação. O efeito deste comportamento omissivo do réu é a chamada “confissão tácita ou ficta”.

Miguel Mesquita a propósito da opção legislativa tal como se encontra prevista no nosso Código de Processo Civil, refere que o legislador nacional se inspirou numa solução de direito processual prussiano, segundo a qual a falta de contestação acarretava a confissão dos factos alegados pelo autor, jamais conduzindo contudo à procedência automática da pretensão por ele deduzida ou , até, como um passado remoto, à aplicação de sanções penais graves ao revel, por se entender que este desrespeitava, de forma flagrante a autoridade do juiz (in A revelia no processo ordinário, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor José Lebre de Freitas, Vol. I, p. 1093).

Deste modo, o tribunal perante a ausência de contestação tem de verificar se a acção é fundada, ou seja, se os factos alegados e provados justificam o pedido à luz do direito, num cominatório dito semi-pleno, pois o que a revelia gera é a prova ficta (*ficta confessio*) dos factos alegados pelo autor. Todavia, e ainda que exista subjacente à revelia uma vontade pressumida de não contestar e, logo, de aceitar os factos trazidos pelo autor, tal ficará mitigado quer pelas circunstâncias que não permitem a confissão, quer ainda por eventuais afirmações manifestamente inverossímeis ou totalmente contrários aos elementos probatórios trazidos aos autos.

Em suma, a revelia não produz efeitos quando se trate de factos para a prova dos quais se exija documento escrito. Se por lei (art.364.º CC) ou por convenção das partes (art.223.º CC) for imposta determinada forma para a emissão de declarações negociais, a lei de processo não pode permitir que a eventual falta de contestação conduza a um resultado contrário ao exigido pela lei substantiva ou pela convenção.

Logo, não se pode olvidar que, confessados os factos, a causa é julgada “conforme for de direito” (nº 2, *in fine*, do art. 567º do CPC) e esse julgamento pode conduzir ou não à procedência da acção, já que há confissão dos factos, mas não do direito, estando-se perante o chamado efeito cominatório semi-pleno associado à revelia operante (Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Pires de Sousa, Código de Processo Civil Anotado, Vol. I, Almedina, Coimbra, 2018, p. 630).

Quanto ao ónus de contestar, este tem como subjacente o princípio da preclusão, isto é, a parte deveria no momento processual próprio – a

contestação - invocar todos os meios de defesa que pudesse invocar- cf. Artº 573º do CPC. Tal decorre do princípio da concentração da defesa a que se liga o princípio da preclusão dos meios que as partes têm ao seu alcance quer, quando são autores devendo alegar os factos essenciais da causa de pedir que sejam do seu conhecimento, quer quando são réus, devendo opor ao seu antagonista todas as excepções que, desde logo, pudessem invocar. Tais directivas de concentração dos meios de defesa e a obrigatoriedade de os alegar, sob pena de perda do direito de invocação, estão ligadas à estabilidade das decisões, o que se prende, quer com o instituto do caso julgado, quer com os deveres de lealdade e de litigar de boa fé (processual).

A propósito de tal princípio Miguel Teixeira de Sousa (in Blog do IPPC - Paper 199 - de 3.5.2016) sob o título “Preclusão e caso julgado” onde, depois de citar Chiovenda e a noção de preclusão deste processualista, conclui que: “Preclusão é a perda, a extinção ou a consumação de uma faculdade processual”, e afirmar que tal definição não está longe da “que pode ser construída com base no art. 193º, nº3”, afirma ainda que: “Mas talvez seja preferível uma definição que acentue, não o efeito que a preclusão produz sobre a faculdade ou o direito da parte omitente, mas o efeito que a preclusão realiza sobre o próprio acto omitido. Neste contexto, a preclusão pode ser definida como a inadmissibilidade da prática de um acto processual pela parte depois do prazo peremptório fixado, pela lei ou pelo juiz, para a sua realização.”.

Quanto às funções da preclusão, prossegue o mesmo Professor que: “A preclusão realiza duas funções primordiais. Uma destas é a função ordenatória, dado que a preclusão garante que os actos só podem ser praticados no prazo fixado pela lei ou pelo juiz. Uma outra função da preclusão é a função de estabilização: uma vez inobservado o ónus de praticar o acto, estabiliza-se a situação processual decorrente da omissão do acto, não mais podendo esta situação ser alterada ou só podendo ser alterada com um fundamento específico”.

In casu a nulidade que poderia advir da ineptidão da petição inicial teria de ter sido invocada pelos RR. em sede de contestação, o que manifestamente não ocorreu - cf. Artº 198º do CPC, pelo que bastaria para a sua improcedência a convocação dos princípios da concentração da defesa e da preclusão. É certo que tal nulidade é de conhecimento oficioso (cf. Artº 196º do CPC), mas não tendo sido apreciado e tendo a decisão colminado com a decisão de mérito, apenas esta poderá estar em causa, e não uma alegada nulidade processual cujo conhecimento deixou de ser possível nesta fase processual.

Acresce que a alegada ausência de elementos fácticos suficientes não

consubstancia ineptidão nos termos previstos no artº 193º do CPC, mas sim eventualmente a improcedência da acção. De tudo o exposto, improcede tal fundamento de recurso.

O mesmo ocorre com a caducidade do direito à resolução, esta com base na falta de pagamento dos valores devidos a título de rendas, convocado pelo recorrente, argumentando que foi violado o disposto no artº 1085.º, n.º 2, do Código Civil, no qual se prevê que a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas deve ser exercida no prazo de três meses a contar do conhecimento do facto. Pelo que, prossegue, alegando os AA. dívidas de rendas respeitantes a março a julho de 2022, e tendo a acção sido proposta apenas em 20.09.2024, já haviam decorrido mais de dois anos depois.

Olvida o recorrente que o Tribunal *a quo* não determinou a resolução do contrato com base na falta de pagamento de rendas, mas sim a caducidade do mesmo, por ter operado validamente a oposição à renovação pelos senhorios. Outrossim, tal excepção não é de conhecimento oficioso, pelo que vale relativamente à sua arguição o princípio da concentração da defesa e da preclusão, pelo que deveria a mesma ter sido invocada pelos réus em sede de contestação, nos termos sobreditos.

A tudo acresce ainda que o recurso não visa questões novas, mas sim a análise das decididas pelo Tribunal de 1ª instância, não podendo o recorrente pretender que sejam apreciadas questões que não foram aí suscitadas.

Decorre assim, manifestamente a improcedência das conclusões C. e D.

No tocante ao fundamento da ausência dos pressupostos que determinaram a existência da caducidade do arrendamento, por eficácia da declaração da oposição à sua renovação, há efectivamente duas posições sobre a interpretação do artº 1096º do CC.

Não é posta em causa e é acertada a classificação do contrato como sendo de arrendamento ou locação, suas obrigações, o seu carácter sinalagmático e oneroso, bem como a aplicação ao caso do NRAU. A questão prende-se com o prazo e aliado a este a forma de cessar tal vínculo contratual, face à possibilidade ou não de denúncia, configurando-se esta como a manifestação da vontade de uma das partes, em contratos de prestação duradouras, dirigida à sua não renovação ou continuação.

Com efeito, no que concerne ao contrato de arrendamento, dispõe o artigo 1079.º do Código Civil que “O arrendamento urbano cessa por acordo das partes, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.”

O artigo 1097.º do Código Civil determina que:

“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.

3 - A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 - Exceptua-se do número anterior a necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1102.º e nos n.os 1, 5 e 9 do artigo 1103.º” (negrito e sublinhado nossos).

Determina o artigo 1051.º, alínea a), do Código Civil que:

“O contrato de locação caduca:

a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei”

Assim, a primeira oposição à renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, excepto se o senhorio precisar do locado para habitação do próprio ou para habitação dos seus descendentes de 1.º grau (artigo 1907.º 3 e 4 do CC).

Por fim, todas as comunicações entre as partes relativas à cessação do contrato de arrendamento são realizadas por carta registada com aviso de recepção (cf. artigo 9.º 1 da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro).

Na análise do caso concreto, haverá que considerar que o contrato foi celebrado a 1/11/2015. Entende o Juiz que quanto à renovação esta ocorreu “(...) *automaticamente, em 1/11/2017, 1.11.2019, 1.11.2021 e em renovar-se-ia em 1.11.2023.*”. E prossegue assim, que “(t)odavia, através de carta datada de 23.6.2023, dirigida a ambos os réus, os autores comunicaram que aqueles deveriam “considerar o referido contrato cessado com efeitos a dia 31 de outubro de 2023, por resolução e oposição à renovação do mesmo, uma vez que se encontra em dívida mais de 5 meses de renda, bem como o contrato cessará por termo de prazo no próximo dia 31 de outubro de 2023” (sic).

Consideramos que resulta claro desta comunicação que os autores manifestaram a oposição à renovação do contrato, tendo cumprido a antecedência de 120 dias a que alude o artigo 1097.º, n.º 1, alínea b), do CC.

Considerando que o termo da renovação ocorreria a 31.10.2023 e que os senhoriais remeteram a carta em 23.6.2023, foi cumprido o respetivo prazo. Foi igualmente cumprida a forma legalmente exigida para essa comunicação. Por tudo o exposto, já tendo decorrido mais de três anos após a celebração do contrato (artigo 1097.º 3 do CC), tendo sido observado o prazo previsto no artigo 1097.º 2 b) do CC, bem como a forma exigida pela comunicação (artigo 9.º 1 da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro), concluímos que o contrato de arrendamento celebrado entre autores e réus cessou, por ter operado a oposição à renovação pelos senhoriais.”.

É relativamente a este entendimento que se insurge o recorrente, defendendo que a sentença recorrida violou o disposto no artigo 1096.º do Código Civil, na redação da Lei n.º 13/2019, ao dar eficácia a uma oposição à renovação antes de decorrido o termo da renovação vigente. Entende que tal oposição só poderá ser eficaz para cessar o contrato em 31.10.2025, pelo que o contrato continua válido e eficaz até essa data.

Antecipando, seguimos o entendimento da liberdade de estipulação, pois ao contrário do defendido pelo recorrente o artigo 1096º/1 do Código Civil, na redação que lhe foi dada pela Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro, é uma norma supletiva, pelo que, nos termos da liberdade contratual (art. 405º/1 do Código Civil), podem as partes não só afastar a renovação do contrato de arrendamento, como, em caso de renovação, estabelecer prazos diferenciados. Pelo que o direito de oposição à renovação do contrato por parte do senhorio, quando seja prevista essa renovação, está apenas condicionado à vigência ininterrupta do contrato por um período de três anos, contado da data da sua celebração (art. 1097º/3 do Código Civil). Alteramos, assim, o entendimento que havíamos seguido no Acórdão proferido a 13/10/2022 (proferido no proc. nº 816/22.7T8PDL.L1, não publicado).

Na verdade, no sentido ora propugnado, já naquela decisão se referia que tal liberdade contratual mais ampla é defendido por Jéssica Rodrigues Ferreira quando afirma que a “(...)nova redação do art. 1096.º suscita várias dúvidas interpretativas, desde logo relacionadas com o alcance da expressão “salvo estipulação em contrário”. Reportar-se-á apenas à possibilidade de as partes afastarem a renovação automática do contrato, ou permitirá também a estipulação de um prazo de renovação diferente do aí previsto? Parece-nos que o legislador pretendeu que as partes fossem livres não apenas de afastar a renovação automática do contrato, mas também que fossem livres de, pretendendo que o contrato se renovasse automaticamente no seu termo, regular os termos em que essa mesma renovação ocorrerá, podendo estipular prazos diferentes – e menores – dos supletivamente fixados pela lei (...)” (in 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, página 82, <https://cije.up.pt>).

Jorge Pinto Furtado assume a mesma posição no sentido que o prazo da renovação admite estipulação em contrário, ao dizer que se pode “validamente estabelecer, ao celebrar-se um contrato, que este terá, necessariamente, uma duração de três anos, prorrogando-se, no seu termo, por sucessivas renovações de dois, ou de um ano, quatro ou cinco, como enfim se pretender” (*in* “Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano”, Almedina, 2019, página 579, e neste sentido Isabel Rocha, Paulo Estima, *in* Novo Regime do Arrendamento Urbano – Notas práticas e Jurisprudência, 5.ª Edição, Porto Editora, 2019, página 286).

Porém, em sentido oposto e relativamente à interpretação a ser dada a tais preceitos alude Maria Olinda Garcia que “ao estabelecer o prazo de 3 anos para a renovação, caso o prazo de renovação seja inferior, parece ser de concluir que o legislador estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação. Afigura-se, assim, que a liberdade das partes só terá autónomo alcance normativo se o prazo de renovação estipulado for superior a 3 anos” (Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019, Revista Julgar Online, março 2019); no mesmo sentido se pronunciam José França Pitão e Gustavo França Pitão (Arrendamento Urbano Anotado, 2.ª Edição, Quid Iuris, 2019, página 376) e Márcia Passos (Boletim da Ordem dos Advogados, setembro de 2019, <http://boletim.oa.pt/project/set19-a-duracao-nos-contratos-de-arrendamento-com-prazo-certo/>).

No entender de tais autores parece ter sido intenção do legislador estabelecer um prazo mínimo de renovação, nos casos em que as partes não tenham convencionado a exclusão da renovação. Socorrem-se ainda da Exposição de Motivos constante da Proposta de Lei n.º 129/XIII, que esteve na base da Lei n.º 13/2019, (<https://www.parlamento.pt>) que não obstante se consagrar esta possibilidade de exclusão da renovação, em nome da liberdade contratual das partes, entendia-se que teria sido intenção do legislador a de, não cessando o contrato no fim do prazo acordado, garantir a maior estabilidade possível dos arrendamentos habitacionais e dos agregados familiares, ao aludir-se que é “necessário estimular a oferta de habitação para arrendamento que constitua uma alternativa habitacional efetiva, proporcionando a estabilidade, a segurança e a acessibilidade em termos de custos, necessárias ao desenvolvimento da vida familiar e aos investimentos realizados com a conservação desses edifícios (...) Pretende-se que estas medidas contribuam para minorar uma vulnerabilidade histórica e estrutural de competitividade da

habitação permanente face aos outros usos potenciais, e responder à necessidade imperiosa de salvaguardar a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada, perante o risco de cessação de contratos de arrendamento decorrente da superveniência de opções mais rentáveis para os mesmos espaços. Para tal é essencial promover um conjunto de alterações ao enquadramento legislativo do arrendamento habitacional visando corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios resultantes das alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, em particular, proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade, promover a melhoria do funcionamento do mercado habitacional e salvaguardar a da segurança jurídica no âmbito da relação de arrendamento (...).”.

Tal posição vem ainda defendida no recente Acórdão do STJ, de 13/03/2025 (proc. Nº 1395/24.6YLPRT.L1.S1, in www.dgsi.pt), ao sumariar-se que: I. O legislador ao estatuir no art.1096º n.º1 do Cód. Civil o prazo de 3 anos para a renovação do contrato de arrendamento, caso tal prazo de renovação seja inferior, estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação. II - Por isso, a liberdade das partes só terá autónomo alcance normativo se o prazo de renovação estipulado no contrato for superior a 3 anos. Tal entendimento foi obtido por maioria, com voto de vencido em que se sustenta a posição ora assumida, referindo-se que “o prazo de renovação automática do contrato de arrendamento, previsto no art.º 1096.º n.º1 do Código Civil, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 13/2019 de 12-02 é supletivo, encontrando-se abrangido pela ressalva da norma "salvo estipulação em contrário".(...) Com efeito, tal como escrevemos no acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 27-04-2023(Processo n.º 1390/22.0YLPRT.L1-6,), aliás citado no acórdão recorrido, entre outros, defendendo igual entendimento-"não distinguindo a lei, não vemos por que motivo a ressalva da estipulação em contrário, se haveria de aplicar apenas à faculdade de as partes estipularem a renovação automática. Por outro lado, seria incongruente que as partes pudessem afastar a possibilidade de renovação automática, num contrato que, nos termos do disposto no art.º 1095.º n.º2 do Código Civil, poderá ter a duração de um ano, mas caso o quisessem renovar, já o teriam de fazer, imperativamente, por três anos".

Na verdade, entendemos que no seguimento do Acórdão proferido nesta Relação e secção aludido em tal declaração, valem ainda os argumentos expedidos no Acórdão desta Relação, datado de 10/01/2023 (proc. nº1278/22.4YLPRT.L1-7) com o seguinte sumário: “I. A jurisprudência vem entendendo, maioritariamente, que, da redacção do Artigo 1096º, nº 1, do

Código Civil, dada pela Lei nº 13/2019, de 1.2. (entrada em vigor a 13.2.2019), decorre que, desde que as partes prevejam a renovação do contrato de arrendamento, só terão liberdade para convencionar prazo de renovação igual ou superior a três anos, impondo o legislador um prazo mínimo imperativo de três anos.II. Dissente-se dessa interpretação porquanto:

- i. Se a lei permite que as partes afastem, de todo, a renovação, então também permite que esta tenha uma vigência diferenciada em caso de renovação (argumento a maiori ad minus);
- ii. A tutela da posição do inquilino e da estabilidade do arrendamento, erigida como um dos propósitos da Lei nº 13/2019 não decorre neste circunspecto, em primeira linha, da nova redação do nº1 do artigo 1096º, mas sim do aditado nº 3 ao Artigo 1097º;
- iii. Na lógica da tese referida em I, desde que as partes prevejam a renovação do contrato de arrendamento, este terá, inapelavelmente, uma duração sempre de quatro anos (mínimo imperativo de um ano, acrescendo renovação imperativa por mais três anos). Se assim fosse, o disposto no nº3 do Artigo 1097º não faria qualquer sentido porquanto os contratos de arrendamento, desde que as partes não afastassem expressamente a sua renovabilidade, teriam sempre uma duração mínima de quatro anos. Porém, o que decorre do nº 3 do Artigo 1097º é que, prevendo-se a renovação do contrato, o prazo mínimo garantido da vigência do contrato é de três anos a contar da data da celebração do mesmo.
- iv. O direito de o senhorio opor-se à renovação do contrato, quando seja prevista a renovação do contrato, está apenas condicionado à vigência ininterrupta do contrato por um período de três anos, contado da data de celebração do contrato.

Igual entendimento foi seguido ainda no Acórdão desta Relação e secção, de 18/04/2024 (proc. nº 2197/23.2YLPRT.L1-6, in www.dgsi.pt), onde se conclui que: “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.”. (em sentido idêntico ao ora preconizado ainda, entre outros, Acs. desta Relação de 13/05/2025, proc. nº 2189/23.1YLPRT.L1-7, e de 6/07/2023, proc. nº 2959/22.8T8SXL.L1-2, ambos no endereço da net a a que vemos fazendo referência, devendo ainda considerar-se a resenha jurisprudencial do Acórdão supra citado e cujo sumário reproduzimos, de 18/04/2024).
Donde, revendo posição anteriormente assumida, entendemos, tal como o Tribunal *a quo*, que se operou por comunicação do senhorio a não renovação do contrato de arrendamento de forma válida e eficaz, cessando assim o contrato existente, com a consequente confirmação da procedência da acção e improcedência deste recurso.
Face ao disposto no artº. 527º, nºs. 1 e 2, do Código de Processo Civil, atento o decaimento do réu/recorrente, as custas do presente recurso são da sua responsabilidade.

*

IV. Decisão:

Por todo o exposto, Acorda-se em julgar improcedente o recurso de apelação interposto pelos Réu e, consequentemente, mantém-se a decisão recorrida nos seus precisos termos.

Custas pelo apelante.

Registe e notifique.

Lisboa, 18 de Dezembro de 2025

Gabriela de Fátima Marques

João Brasão

Adeodato Brotas