

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 1767/24.6T8VRL.G1**

**Relator:** ALCIDES RODRIGUES

**Sessão:** 17 Dezembro 2025

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** APELAÇÃO IMPROCEDENTE

## ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

### RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA

### FALTA DE ACORDO

## Sumário

I - Pelo confronto entre os arts. 1110º e 1096º do Código Civil constata-se que a possibilidade de as partes afastarem a renovação automática está prevista tanto para os contratos não habitacionais como para os contratos habitacionais.

II - Tendo o contrato de arrendamento (não habitacional) sido celebrado pelo período de 5 anos, com início a 01.09.2019 e termo em 31.08.2024, podendo ser renovado por acordo das partes, tal significa que as partes fizeram depender a possibilidade da renovação do contrato de um eventual acordo, afastando de forma expressa e inequívoca a renovação automática do contrato.

III - Não tendo as partes chegado a um acordo de renovação e reclamando os senhorios a restituição do arrendado no termo do prazo estipulado, o contrato cessa no fim do seu prazo (31.08.2024), por caducidade (art. 1051º, al. a), do CC).

## Texto Integral

**Acordam na 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães**

### I. Relatório

EMP01... - Restauração e Comércio, Lda intentou acção acção declarativa<sup>[1]</sup>, sob a forma de processo comum, contra AA e BB, pedindo que seja declarado que o contrato de arrendamento celebrado entre as partes se deverá renovar por um período de mais cinco anos, com início em 01.09.2024 e termo em 01.09.2029, sendo os Réus condenados a reconhecer essa renovação. Para tanto alegou a Autora que celebrou com os Réus um contrato de arrendamento em 26.08.2019, através do qual os Réus deram de arrendamento um imóvel situado na Urbanização ..., destinado ao exercício da actividade da Ré de restauração, pelo prazo de cinco anos, com início em 01.09.2019 e termo em 31.08.2024, podendo ser renovado. Sucede que os Réus comunicaram por escrito que não pretendem a renovação do contrato, ao contrário da Autora que pretende essa renovação. Defende a Autora que o senhorio não pode opor-se à renovação nos primeiros cinco anos, com base no disposto no art. 1110º, n.º 4, do Código Civil, pelo que o contrato tem que se renovar por mais cinco anos nos termos do art. 1110º, n.º 3, do Código Civil.

\*

Citados, os Réus apresentaram contestação, concluindo pela improcedência da acção.

Alegaram, em resumo, que a matéria da duração, denúncia e oposição à renovação nos contratos de arrendamento não habitacionais é regulada pelo princípio da liberdade contratual, o que significa que as partes podem livremente acordar o que se lhes aprouver nestas matérias, sendo certo em matéria de renovação automática as partes estipular em sentido contrário. Ora, no contrato celebrado entre as partes, Autora e Réus acordaram que o contrato era celebrado pelo prazo de cinco podendo ser renovado mediante acordo das partes, sendo que no caso em concreto os Réus não se mostram de acordo com a renovação, o que comunicaram à Autora. Entendem, assim, os Réus que o contrato em causa não se renova automaticamente, apenas se renova por acordo das partes, acordo que no caso não existe (tendo a Autora tentado reunir com os Réus com esse propósito o que estes recusaram), razão por que o contrato de arrendamento cessou por caducidade em 31.08.2024.

\*

Fixado o valor da causa, a Mm.<sup>a</sup> Julgadora “*a quo*” proferiu despacho saneador/sentença, nos termos do qual decidiu “*conhecer imediatamente do mérito da causa, declarando-a absolutamente improcedente o pedido (artigo 595º, n.º 1, al. b) do Código de Processo Civil)*” (ref.<sup>a</sup> ...99).

\*

Inconformada com sentença, dela interpôs recurso a Autora (ref.<sup>a</sup> ...70) tendo formulado, a terminar as respectivas alegações, as seguintes conclusões (que se transcrevem):

*«PRIMEIRA CONCLUSÃO: o fundamento específico do presente recurso ( artigo ?), consiste em a douta sentença recorrida ter incorrido como incorreu em erros de julgamento quer na matéria de facto quer na matéria de direito traduzindo-se estes na violação do número 4, do artigo 1110.º, do CC, consistente, aqueles em nessa sentença não ter sido como não foi dado como provado que a autora apresentou junto dos réus a pretensão dela de renovar o contrato de arrendamento em questão e estes na violação da norma legal atrás mencionada.*

*SEGUNDA CONCLUSÃO: Devendo, por isso, ou seja, por tais erros de facto e de direito, ser a sentença em causa, posto que sendo, como, ninguém disso duvide mui douta anulada (639.º-1, in fine, do CPC), muito embora sem que isso possa constituir, nem constitua, qualquer demérito, por pequeno ou mínimo até que seja, para com o Meritíssima Senhora Doutora Juíza que proferiu de tal sentença, pois que, como é por demais sabido, aliquando dormitat bonus Homerus, Homerus qui Homerus erat, ou numa linguagem menos erudita e errar é próprio do homem ( e também naturalmente da mulher, ou no melhor pano cai a nódoa).*

*TERCEIRA CONCLUSÃO: Prolatando-se, para isso, não menos douto acórdão, que, na procedência do presente recurso, considere que a sentença em questão incorreu nos atrás referidos erros de julgamento da matéria de facto e da matéria de direito, consistentes, aqueles, em nessa sentença não ter sido como não foi dado como provado que a autora apresentou junto dos réus a pretensão dela de renovar o contrato de arrendamento em questão, e, estes na violação da norma legal atrás mencionada (artigo 110.º-4, do CC) e que, consequentemente, utilizando a vertente cassatória do nosso sistema de recursos, anule tal sentença(artigo 639.º-1-in fine, do CPC) e, lançando mão da vertente de substituição, do mesmo sistema recursório, vertente essa prevista, aliás, no artigo 665.º, do CPC, considere a ação em questão total e completamente procedente, com as legais consequências daí advenientes, o que tudo se requiere a Vossas Exas.*

*Assim decidindo como, não temos a menor dúvida assim vai ser decidido por Vossas Exmos (as), Senhores(as) Doutores(as) Juízes(as) Desembargadores (as) do Tribunal de Relação de Guimarães a melhor e mais JUSTIÇA, que aliás soem sempre fazer pelo que a isso nos têm habituado».*

*\**

Foram prescindidas as contra-alegações.

\*

O recurso foi admitido como de apelação, a subir imediatamente, nos próprios autos e com (o corrigido) efeito suspensivo<sup>[2]</sup> (ref.ªs ...33 e ...01).

\*

Foram colhidos os vistos legais.

\*

## II. Delimitação do objeto do recurso

Sendo o âmbito dos recursos delimitado pelas conclusões das alegações do(a) recorrente – artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil (doravante, abreviadamente, designado por CPC), aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho –, ressalvadas as questões do conhecimento oficioso que ainda não tenham sido conhecidas com trânsito em julgado, as questões que se colocam à apreciação deste tribunal, por ordem lógica da sua apreciação, consistem em saber:

No caso, as questões que se colocam à apreciação deste tribunal consistem em saber:

- i) - Da impugnação da decisão da matéria de facto;
- ii) - Da violação do art. 1110º, n.º 4, do Código Civil.

\*

## III. Fundamentos

### IV. Fundamentação de facto.

1 – A sentença recorrida deu como provados (“*definitivamente assentes*”) os seguintes factos:

1. A Autora e os aqui Réus, assinaram, em 26 de Agosto de 2019, um acordo denominado “Contrato de Arrendamento Comercial” através do qual os Réus deram de arrendamento à Autora, o piso ... do imóvel situado na Rua ..., Urbanização ..., ..., com a área bruta de 146,68 m<sup>2</sup> e área útil de 117,34 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana da freguesia ... sob o n.º ...94 e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...79, destinada a ser utilizada no exercício da actividade da arrendatária.
2. O local arrendado destina-se à actividade de restauração.
3. Conforme ajustado entre os Réus e a Autora, nesse contrato, na cláusula segunda, n.º 1 e na cláusula terceira, o arrendamento foi celebrado por um período inicial de cinco anos com início a 01.09.2019 e termo em 31.08.2024, podendo ser renovado por acordo das partes.

4. A Autora recebeu o imóvel dos Réus, aceitou-o e vem-no usando, desde essa referida data.

5. Em 06.06.2024 os Réus enviaram à Autora uma missiva comunicando que o locado deveria ser restituído no dia 31.08.2024.

\*

## V. Fundamentação de direito.

### 1- Da impugnação da decisão da matéria de facto.

Sob a epígrafe *“Modificabilidade da decisão de facto”*, preceitua o art. 662.º, n.º 1, do CPC, que *«a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa»*.

Os recursos da matéria de facto podem envolver objectivos diversificados:

- Alteração da decisão da matéria de facto, considerando provados factos que o tribunal *“a quo”* considerou não provados, e vice-versa, a partir da reapreciação dos meios de prova ou quando os elementos constantes do processo impuserem decisão diversa (no caso de ter sido apresentado documento autêntico, com força probatória plena, para prova de determinado facto ou confissão relevante) ou em resultado da apreciação de documento novo superveniente (art. 662º, n.º 1 do CPC);
- Ampliação da matéria de facto, por ter sido omitida dos temas da prova matéria de facto alegada pelas partes que se revele essencial para a resolução do litígio;
- Apreciação de patologias que a decisão da matéria de facto enferma, que, não correspondendo verdadeiramente a erros de apreciação ou de julgamento, se traduzam em segmentos total ou parcialmente deficientes, obscuros ou contraditórios *“resultante da falta de pronúncia sobre factos essenciais ou complementares”, “de modo que conjugadamente se mostre impedido o estabelecimento de uma plataforma sólida para a integração jurídica do caso”* (art. 662º, n.º 2, al. c) do CPC)[\[3\]](#).

O vício em causa será eventualmente subsumível ao regime específico previsto no art. 662º, n.º 2, al. c) do CPC, do qual resulta que a Relação deve, mesmo oficiosamente anular *“a decisão proferida na 1.ª instância, quando, não constando do processo todos os elementos que, nos termos do número anterior, permitam a alteração da decisão proferida sobre a matéria de facto, repute deficiente, obscura ou contraditória a decisão sobre pontos determinados da matéria de facto, ou quando considere indispensável a ampliação desta”*.

Com efeito, a deficiência da decisão da matéria de facto poderá decorrer da omissão de pronúncia quanto a algum facto controvertido, sendo de destacar

que todos os factos controvertidos devem ser apreciados pelo tribunal, sem que entre eles possa ser estabelecida qualquer relação de prejudicialidade que dispense a pronúncia sobre outros <sup>[4]</sup>.

Verificado esse vício, para além de o mesmo ser sujeito a apreciação oficiosa da Relação, poderá esta supri-lo a partir dos elementos que constam do processo ou da gravação.

Com relevância, dispõe o art. 607.º, n.º 4, aplicável “ex vi” do art. 663º, n.º 2, ambos do CPC, que, na fundamentação da sentença, o juiz tomará «*em consideração os factos admitidos por acordo, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito, compatibilizando toda a matéria de facto adquirida e extraído dos factos apurados as presunções impostas pela lei ou por regras de experiência*».

Na apelação deduzida sustenta a recorrente que, além dos factos que foram considerados provados na sentença, há pelo menos um outro que tem relevância para a sorte desta acção, o qual, embora alegado e provado, nomeadamente através dos documentos com os n.ºs 1, 2 e 3, 4 juntos com a contestação pelos réus/recorridos, não foi dado como provado na sentença. Facto esse que consiste em a autora ter apresentado junto dos réus a pretensão de renovar o contrato de arrendamento objecto dos autos.

Diremos assistir razão à recorrente.

Com efeito, tendo por base o documento n.º 2 junto com a contestação pelos RR., resulta provado que, mediante missiva datada de 30/06/2023, remetida aos RR. pelo Il. Mandatário da autora, este propôs-lhes uma reunião, no sentido de se procurar chegar a uma solução consensual, visando a próxima renovação do contrato de arrendamento.

Todavia, além desse facto, importará igualmente considerar as respostas dadas pelos RR., cuja demonstração resulta dos documentos n.ºs 3 e 4 juntos com a contestação, não tendo sido impugnado o seu teor.

De tais documentos resulta que:

- À referida missiva datada de 30/06/2023, responderam os RR., mediante carta de 11/07/2023, na qual, entre o mais, declinaram o convite para qualquer reunião (cfr. doc. 3 junto com a contestação).

- E, mediante carta de 13/11/2023, remetida ao Ilustre mandatário da A., os RR. comunicaram que, em relação ao contrato de arrendamento, já transmitiram “*perentoriamente por diversas vezes ao V/representado que não queremos acordar em qualquer renovação do contrato de arrendamento e que essa posição é definitiva e irredutível*” (cfr. doc. 4 junto com a contestação).

Assim, a fim de se estabelecer uma plataforma sólida e completa para a integração jurídica do caso e constando dos autos todos os elementos

necessários à ampliação da matéria de facto (cfr. documentos n.ºs 2, 3 e 4 juntos com a contestação), ao abrigo do disposto no art. 662º, n.º 2, al. c) do CPC, adita-se à materialidade fáctica provada os seguintes factos:

6. Mediante missiva datada de 30/06/2023, o Il. Mandatário da autora propôs aos RR. uma reunião, no sentido de se procurar chegar a uma solução consensual, visando a próxima renovação do contrato de arrendamento.

7. Os RR., através de carta datada de 11/07/2023, responderam, referindo, entre o mais, declinar o convite para qualquer reunião.

8. Mediante missiva de 13/11/2023, remetida ao Ilustre mandatário da A., os RR. comunicaram que, em relação ao contrato de arrendamento, já transmitiram *“perentoriamente por diversas vezes ao V/representado que não queremos acordar em qualquer renovação do contrato de arrendamento e que essa posição é definitiva e irredutível”*.

Termos em que, nos termos assinalados, procede a impugnação da decisão da matéria de facto [\[5\]](#).

\*

2. Da violação do disposto no n.º 4 do art. 1110.º do Código Civil (na redacção introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12/02).

Não se encontra controvertido nos autos que a relação jurídica estabelecida entre Autora e Réus consubstancia-se num contrato de arrendamento urbano, para fim não habitacional (art. 1067.º, n.º 1, do Código Civil - CC).

Mostra-se, com efeito, provado que, em 26/08/2019, as partes celebraram um acordo denominado “Contrato de Arrendamento Comercial”, através do qual os Réus deram de arrendamento à Autora o piso ... do imóvel situado na Rua ..., Urbanização ..., ..., com a área bruta de 146,68 m2 e área útil de 117,34 m2, destinando-se o local arrendado à actividade de restauração.

O arrendamento foi celebrado por um período inicial de cinco anos, com início a 01.09.2019 e termo em 31.08.2024, podendo ser renovado por acordo das partes.

Resulta também apurado que:

- Mediante missiva datada de 30/06/2023, o Il. Mandatário da autora propôs aos RR. uma reunião, no sentido de se procurar chegar a uma solução consensual, visando a próxima renovação do contrato de arrendamento.

- Os AA. responderam, através de carta de 11/07/2023, referindo, entre o mais, declinar o convite para qualquer reunião.

- Mediante missiva de 13/11/2023, remetida ao Ilustre mandatário da A., os RR. comunicaram que, em relação ao contrato de arrendamento, já transmitiram *“perentoriamente por diversas vezes ao V/representado que não queremos acordar em qualquer renovação do contrato de arrendamento e que*



*essa posição é definitiva e irredutível”).*

- E, em 06.06.2024, os Réus enviaram à Autora uma missiva comunicando que o locado deveria ser restituído no dia 31.08.2024.

Na sentença impugnada, e ao invés do propugnado pela Autora – que defende que os Réus, senhorios, não se podem opor à renovação do contrato nos primeiros cinco anos do contrato, nos termos do art. 1110º, n.º 4, do Código Civil –, decidiu-se que tal dispositivo legal não seria aplicável, visto apenas se aplicar a contratos que se renovam automaticamente, salvo oposição do senhorio, o que não é o caso do contrato em discussão nos autos, o qual não se renova automaticamente, por as partes terem estipulado em contrário (posto terem estabelecido que só se renovaria mediante acordo das partes).

Vejamos como decidir.

Sob a epígrafe «*Duração, denúncia ou oposição à renovação*», prescreve o art. 1110.º do CC:

*«1 - As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação, sem prejuízo do disposto no presente artigo e no seguinte.*

*2 - Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.*

*3 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 1096.º*

*4 - Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação».*

No que concerne à matéria da duração do contrato de arrendamento para fins não habitacionais, bem como à denúncia e oposição à renovação, remete-se inteiramente para a liberdade de estipulação das partes (art. 405º do CC) [\[6\]](#). Na falta de estipulação, o n.º 1 do citado art. 1110º remete para o disposto quanto ao arrendamento para habitação, sem prejuízo do disposto especificamente quanto ao arrendamento para fins não habitacionais nesse artigo (art. 1110.º) e no seguinte.

Relativamente aos arrendamentos com prazo certo, o n.º 3 prevê que, salvo



estipulação em contrário, o contrato «*renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior*», salvo se o contrato tiver sido celebrado para fins especiais transitórios, pois neste caso está afastada a renovação automática (art. 1096.º, n.º 2 por remissão do n.º 3 do art. 1110º, ambos do CC).

Como bem salientou a Mm.ª Juíza “*a quo*”, a norma é clara no sentido de que as partes podem afastar a renovação automática do contrato.

Quando a lei menciona renovação automática, está-se naturalmente a referir na falta de oposição à renovação.

Mas esta renovação automática, não havendo oposição à renovação, pode ser afastada no contrato de arrendamento, mediante estipulação expressa nesse sentido.

A regra da renovação automática é, pois, supletiva, podendo as partes estipular que o contrato não se renove no fim do prazo.

Quando o contrato termine por ter chegado ao fim do prazo ajustado – quer não fosse renovável, quer, sendo-o, alguma das partes se tenha oposto à sua renovação –, a causa de extinção do contrato é a caducidade (art. 1051º, al. a) do CC).

Segundo Ana Prata<sup>[7]</sup>, “*o arrendamento não habitacional, em comparação ao arrendamento habitacional, permite às partes uma maior liberdade de estipulação. A explicação reside em dois factores: por um lado, não estando em causa um interesse tão protegido como o direito à habitação, há menos necessidade de intervenção da lei para acautelar a posição do arrendatário. Por outro lado, podendo as finalidades não habitacionais ser as mais diversas, devem as partes dispor de ampla latitude para conformarem o contrato à medida dos seus interesses*”.

Como referido pela Mm.ª Juíza “*a quo*”, pelo confronto entre os arts. 1110º e 1096º<sup>[8]</sup> do Código Civil constata-se que a possibilidade de as partes afastarem a renovação automática está prevista tanto para os contratos não habitacionais como para os contratos habitacionais.

Em reforço do explicitado<sup>[9]</sup>, concluiu que «*tanto a jurisprudência como a doutrina divergem apenas na questão de saber se as partes podem acordar um período de renovação distinto do consagrado no artigo 1110º, n.º 3, do Código Civil. Mas tanto a jurisprudência como a doutrina são unânimes no sentido de que o senhorio e o arrendatário podem afastar no contrato a renovação automática do mesmo*» (sublinhado nosso).

Em suma, em termos gerais, são admissíveis três situações distintas:

a) Caso as partes convençionem que o contrato não renova automaticamente,

o mesmo não será objecto de renovação automática.

Nos termos dos n.ºs 1 e 3 do art. 1110.º do CC, as partes são livres de celebrar o contrato com prazo certo, excluindo a sua renovação automática no termo do período inicial.

b) Caso as partes nada convencionem – isto é, na falta de regulação expressa acordada pelas partes no contrato –, o contrato de arrendamento será objecto de renovação por períodos sucessivos de igual duração ao do contrato, ou de cinco anos se a duração for inferior;

c) Caso as partes convencionem que o contrato será objecto de renovação automática, independentemente do tempo de duração do contrato e da renovação convencionados, o senhorio apenas se poderá opor à renovação decorridos que sejam cinco anos de vigência do contrato de arrendamento.

A aplicação da regra prevista no art. 1110º, n.º 4, do CC, tem suscitado, na doutrina e na jurisprudência, diferentes interpretações quanto ao modo como opera a oposição à renovação: durante o prazo dos cinco anos e para o termo deste prazo, ou só depois de completada a primeira renovação do contrato, ou seja, no final dos dez anos.

É esta última a solução que a autora pretende fazer valer no recurso interposto, sustentando que o indicado normativo aplica-se tanto nas renovações automáticas, como nas renovações não automáticas.

Diz para o efeito – cuja alegação se transcreve, a fim de não adulterarmos o sentido da argumentação por si delineada – que *«esse artigo 1110.º-4, do CC, aplica-se a todos os contratos de arrendamento renováveis, seja essa renovação automática, isto é, não exigindo qualquer manifestação do senhorio, que, de qualquer forma, sempre se pode opor a tal renovação, seja a mesma renovação não automática, ou seja, dependente do acordo entre inquilino e senhorio, só não se aplicando(...) a contrato de arrendamento que não possam ser renovados, seja tal renovação automática ou não automática, por tal possibilidade de renovação que está expressamente excluída no clausulado dos mesmos contractos»*.

*(...) Renovação não automática essa que, é aquela que ocorre no caso do contrato de arrendamento aqui em análise, o qual, muito embora não se renova[sse] automaticamente era, contudo, suscetível de renovação desde que nisso acordassem os respetivos senhorios e a inquilina.*

*(...) Ou seja, desde que a inquilina pretendesse, como pretendia e isso comunicasse, como comunicou, aos senhorios a renovação do contrato de arrendamento em causa e os senhorios não manifestassem a tal pretensão renovatória da inquilina oposição, oposição essa que aliás nos termos desse número 4, do artigo 1110.º, do CC, não podia suceder nos primeiros 5 anos do*

*contrato em análise».*

No que concerne ao n.º 4 do art. 1110º do CC, existe uniformidade quanto à consideração do seu carácter imperativo, no sentido de durante os cinco anos após a celebração do contrato o senhorio não pode opor-se à renovação.

O Ac. do STJ de 11/01/2024 (relatora Maria da Graça Trigo), Proc.

1085/22.4YLPRT.P1.S1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), sintetiza as diferentes posições e adopta a posição que é por nós acolhida, nos termos que se passam a transcrever:

*“[...] de que forma opera a declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento para fins não habitacionais.*

*A dúvida pode assim ser enunciada:*

*«[N]ão se compreende se o direito de oposição só “nasce” findos os cinco anos, como parece resultar da letra do n.º 4 do art.º 1110.º, ou se, pelo contrário, o legislador se limitou a deferir a produção dos efeitos do exercício do direito de oposição à renovação do contrato, quando deduzida pelo senhorio, para o fim do quinto ano de duração do contrato (...)» (...).*

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

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

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

*Tal orientação, conforme expressamente afirmado no acórdão de 29.09.2022, assenta na posição defendida por David Magalhães (...) segundo o qual «durante cinco anos em nenhum caso pode o arrendatário ser despejado por mera vontade do senhorio; se nada se convencionar sobre a renovação, a extinção ‘ad nutum’ só será alcançada mediante oposição à segunda renovação que pudesse ocorrer após o primeiro lustro contratual, garantindo-se ao arrendatário o mínimo de dez anos de duração contratual».*

*A posição alternativa – considerar que o n.º 4 do art.º 1110.º do CC deve ser interpretado no sentido de que a produção dos efeitos do exercício do direito*

*de oposição à renovação do contrato se difere para o fim do quinto ano de duração do contrato – foi seguida pelo acórdão do Tribunal da Relação do Porto, ora recorrido, em termos assim sumariados:*

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

*II - Porém, essa imposição não altera os prazos mínimos de comunicação da intenção de oposição que, num contrato com a duração de cinco anos, são necessariamente anteriores ao seu termo.*

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

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

*A diferença de redação entre uma e outra norma tem, contudo, servido de base à defesa da posição oposta (cf. David Magalhães, (...)), seguida, como se referiu, pelos referidos acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 29.09.2022 e de 27.10.2022.*

*Quid iuris?*

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

*Assim, se, em tese geral, seria de atribuir relevância à diferença entre a redação do n.º 4 do art.º 1110.º («Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação») e a do n.º 3 do art.º 1097.º («A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data (...)»), o resultado, a nosso ver ilógico, resultante da atribuição de relevância a tal diferença de redação – transformando um prazo de vigência contratual de cinco anos, acordado entre as partes e*

*correspondente ao prazo de renovação supletivo mínimo previsto no n.º 3 do art.º 1110.º, num prazo mínimo de vigência (para o senhorio) de dez anos –, leva-nos a ser favoráveis a que ambas as normas sejam interpretadas em sentido equivalente.*

*Com efeito, «ainda que o intérprete deva, na fixação do sentido da lei, presumir que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados, cremos que o objetivo do legislador terá sido tão-só o de garantir um prazo de duração efetiva de cinco anos. Por isso, atendendo à ‘ratio’ da norma, admitimos que ao senhorio deve ser permitido opor-se à renovação de um contrato celebrado pelo prazo inicial de cinco anos. De outro modo, dar-se-ia o resultado absurdo de o senhorio só poder terminar o contrato no seu décimo ano de duração» (André Mena Hüsgen, (...)).*

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

*iii. E sendo a norma do n.º 4 do art.º 1110.º do Código Civil de interpretar no sentido de que a declaração de oposição à renovação pode ter lugar antes de terminado o prazo mínimo de vigência do contrato de arrendamento para fins não habitacionais para produzir efeitos na data em que, sem a declaração de oposição, o contrato se renovaria”[\[10\]](#).*

Da análise do contrato objecto dos autos resulta que o arrendamento foi celebrado pelo período de 5 (cinco) anos, com início a 01.09.2019 e termo em 31.08.2024, podendo ser renovado por acordo das partes (cfr. cláusulas segunda n.º 1 e terceira).

O que significa que as partes fizeram depender a possibilidade da renovação do contrato de um eventual acordo, afastando de forma expressa e inequívoca a renovação automática do contrato celebrado em 26/08/2019.

Portanto, se lograssem alcançar tal acordo, o contrato renovar-se-ia pelo prazo e nas condições que seriam estabelecidas nesse âmbito; na hipótese inversa, i.e., não chegando a acordo, o contrato cessaria no fim do seu prazo (31 de agosto de 2024), por caducidade.

Em matéria de interpretação de contrato, o art. 236º do CC, que consagra, pode assim dizer-se, a chamada teoria da impressão do destinatário, dispõe que a declaração negocial vale com o sentido que um declaratário normal, colocado na posição do real declaratário, possa deduzir do comportamento do declarante. A prevalência deste sentido, que corresponde à impressão do destinatário, sofre, porém, uma limitação, estabelecida na parte final do preceito: é preciso, para que ele possa relevar, que o declarante pudesse razoavelmente contar com ele, isto é, que seja possível imputar tal sentido ao declarante.

Na busca do sentido da declaração, nos termos do ora citado preceito legal são atendíveis todos os elementos e circunstâncias que um declaratário medianamente instruído, diligente e sagaz, colocado na posição do declaratário efectivo, teria tomado em conta: os termos do negócio e os interesses que nele estão em jogo, a finalidade prosseguida pelo declarante, as negociações prévias, as precedentes relações negociais entre as partes, etc [\[11\]](#).

Ora, como bem se ajuizou na sentença recorrida, tendo presente tais princípios, o declaratário normal não teria dúvidas, em face da formulação da cláusula segunda, ponto primeiro do contrato, que o contrato de arrendamento celebrado entre os Réus e a Autora não se renova automaticamente findo o prazo de cinco anos estabelecido para o contrato. Para que o contrato se renovasse era necessária que ambas as partes nisso estivessem de acordo.

Assim sendo, a interpretação feita pela Mm.<sup>a</sup> Juíza “*a quo*” não se desviou do critério normativo definido no n.º 1 do citado art. 236º, fixando à declaração um sentido objectivo, o sentido que lhe atribuiria um declaratário razoável colocado na posição concreta do declaratário efectivo.

A recorrente reconhece, aliás, que o contrato de arrendamento objecto dos autos não previa uma renovação automática, mas diz que era susceptível de renovação, desde que nisso acordassem os respetivos senhorios e a inquilina. Tanto assim é que, com vista a acordar na sua renovação, mediante missiva datada de 30/06/2023, o Il. Mandatário da autora propôs aos RR. uma reunião, no sentido de se procurar chegar a uma solução consensual, visando a próxima renovação do contrato de arrendamento.

Sucedendo que, em resposta, os RR. declinaram o convite para qualquer reunião e, inclusivamente, comunicaram que não *queriam “acordar em qualquer renovação do contrato de arrendamento e que essa posição é definitiva e irredutível”*.

Não se verifica, pois, a condição indispensável à renovação do arrendamento, qual seja, o acordo das partes sobre essa matéria.

Diremos – parafraseando a Mm.<sup>a</sup> Juíza “*a quo*” – que se só a Autora está de acordo com a renovação do contrato e os Réus não, isto significa que as partes nunca chegaram a acordar na renovação do contrato de arrendamento.

E significa também que o contrato não se renovou em 31.08.2024, tendo cessado nessa data por ter atingido o seu termo (art. 1051º, al. a) do CC).

Ora, considerando que o contrato de arrendamento vigorou durante cinco anos, não sendo o contrato automaticamente renovável, inexistindo acordo das partes sobre a sua renovação e, inclusivamente, opondo-se expressamente os RR. a essa renovação e tendo reclamado a sua restituição, inexistente, in casu, violação do disposto no art. 1110º, n.º 4, do Código Civil.

Pelo que, subscrevendo o juízo explicitado na sentença recorrida, “*não assiste à Autora o direito de que se arroga e que pretende exercer contra os Réus, de ver renovado o contrato de arrendamento por um período de cinco anos, sem o acordo dos Réus, o que se traduz na manifesta improcedência da acção*”.

Nesta conformidade, inexistindo erro de julgamento da matéria de direito, o recurso terá necessariamente de improceder, com a consequente confirmação da (bem elaborada) sentença recorrida.

\*

As custas do recurso, mercê do princípio da causalidade, são integralmente da responsabilidade da recorrente, atento o seu integral decaimento (art. 527º do CPC).

\*

## **VI. DECISÃO**

Perante o exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar improcedente o recurso de apelação, confirmando a sentença recorrida.

Custas do recurso a cargo da Autora/recorrente (art. 527.º do CPC).

\*

Guimarães, 17 de dezembro de 2025

Alcides Rodrigues (relator)

Carla Maria da Silva Sousa Oliveira (1ª adjunta)

António Beça Pereira (2º adjunto)

[1] Tribunal de origem: Juízo Local Cível de Vila Real - Juiz ... - do Tribunal Judicial da Comarca de Vila Real

[2] Inicialmente foi atribuído ao recurso efeito devolutivo, tendo posteriormente sido corrigido para o efeito suspensivo.

[3] Cfr. António Santos Abrantes Geraldês, Recursos no Novo Código de



Processo Civil, 2017, 4ª ed., Almedina, pp. 291/293.

[4] Cfr. Henrique Antunes, “Recurso de apelação e controlo da questão de facto”, Colóquio (sobre o novo CPC), acessível através de [www.stj.pt](http://www.stj.pt).

[5] Por se tratar de uma alteração/modificação muito limitada, dispensamo-nos de transcrever de novo toda a factualidade provada, devendo considerar-se os pontos fácticos objecto de alteração/ampliação/aditamento nos termos supra explicitados.

[6] Sabendo-se que, dentro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos no Código Civil ou incluir neles as cláusulas que lhes aprouver (art. 405.º do CC).

[7] Cfr. Código de Civil Anotado, Vol. I, 2.ª Ed., Almedina, p.

[8] Estipula o citado normativo, no seu n.º 1, 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”.

[9] Etribando-se para o efeito na fundamentação do Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 20.05.2024 (relator José Eusébio Almeida), proc. 1686/23.3YLPRT.P1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), e nos acórdãos que no mesmo são citados.

[10] Neste sentido, já se tinha pronunciado o Ac. Rel. Porto de 21/11/2023 (relatora Anabela Miranda), Proc. n.º 16892/22.0T8PRT.P1 e se pronunciou o Ac. do STJ de 15.10.2024 (relator Jorge Arcanjo), Proc. 1064/21.9T8AGD.P1.S1, bem como os Acs. da Rel. do Porto de 4/03/2024 (relatora Fernanda Almeida), Proc. n.º 1792/23.4YLPRT.P1 e de 6/5/2024 (relatora Fernanda Almeida), Proc. n.º 1793/23.2YLPRT.P1, de 10/11/2025 (relatora Ana Paula Amorim), Proc. n.º 670/25.7YLPRT.P1 e Ac. Rel. Lisboa 10/07/2025, 1736/24.6T8PDL.L1-6 (relator Jorge Almeida Esteves), todos acessíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[11] Cfr. Ac. do STJ de 02/10/2014 (relator Serra Baptista), in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).