

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 942/25.0T8PNF.P1**

**Relator:** RUI MOREIRA  
**Sessão:** 16 Janeiro 2026  
**Número:** RP20260116942/25.0T8PNF.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** CONFIRMADA

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO

## NULIDADE DE CLÁUSULA DO CONTRATO

### Sumário

Num contrato de execução continuada e duradoura, como um contrato de arrendamento para fins habitacionais, o direito previsto pelo legislador, no prosseguimento do interesse de protecção da parte mais fraca – in casu o arrendatário- de desvinculação incondicional do próprio contrato, estabelecido no nº 3 do art. 1098º do C. Civil, não pode ficar dependente do pagamento de qualquer contrapartida, designadamente a de pagamento do valor das rendas que seriam devidas até ao fim do contrato.

### Texto Integral

PROC. Nº 942/25.0T8PNF.P1  
Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este  
Juízo Central Cível de Penafiel - Juiz 1

REL. N.º 999  
Juiz Desembargador Rui Moreira  
Juíza Desembargadora Patrícia Costa  
Juiz Desembargador: João Proença

\*

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

1 - RELATÓRIO

\*

A Autora, “A..., Lda.”, intentou a presente ação declarativa de processo comum contra a Ré, “B..., Unipessoal, Lda.”, peticionando que esta seja condenada a pagar-lhe o valor de € 175.000,00, correspondente ao total das rendas que se venceriam desde a data em que a ré denunciou um contrato de arrendamento em que ambas eram parte, até ao termo final desse contrato. A tal valor acrescem juros de mora vencidos e vincendos, calculados à taxa legal comercial, desde a data da produção de efeitos da denuncia do contrato até efetivo e integral pagamento.

Alegou ser proprietária de um prédio urbano, que identificou no art. 1º da p.i., que deu de arrendamento à “C...”, para fins habitacionais, contrato esse celebrado em 01.11.2022, com início nessa data e termo em 30.11.2027.

Tendo essa arrendatária cedido à Ré a sua posição no referido contrato, em 01.01.2023, veio esta denunciá-lo, com efeitos a partir de 16.01.2025. Afirmou ter aceite a denúncia do contrato, por comunicação de 16.09.2024, mas discordando da nulidade da cláusula 3ª, n.º 6, do contrato de arrendamento, invocada pela Ré para se eximir ao pagamento das rendas vincendas até ao termo do prazo do contrato. A Ré desocupou o locado em 31.01.2025.

A Ré, na sua contestação, alegou que a cláusula 3ª, n.º 6, do contrato de arrendamento em questão configura uma restrição intolerável ao seu direito de proceder à denúncia antecipada do contrato de arrendamento nos termos em que a lei lho permite. Qualificou como nula tal cláusula, por contrária à lei e à ordem pública, e concluiu dizendo que não assiste à Autora o direito ao recebimento do montante por si reclamado, seja como compensação ou como cláusula penal, pela cessação antecipada do contrato de arrendamento.

A título subsidiário, caso o tribunal considere que tal cláusula é válida, pediu que, de acordo com o princípio da equidade, se reduza a cláusula penal assim fixada, alegando ainda que sempre a autora estaria a exceder manifestamente os limites impostos pela boa-fé, incorrendo em abuso de direito.

A Autora, em resposta, afirmou que arrendou o imóvel em questão por ter a expectativa de que o mesmo durasse até ao prazo convencionado ou, pelo menos, por período aproximado.

\*

Foi tida por desnecessária a audiência prévia e, considerando o tribunal poder decidir imediatamente a causa, proferiu saneador sentença. Concluiu pela nulidade da cláusula contratual referida e pela ausência de direito da autora ao recebimento do valor das rendas vincendas após a denúncia do contrato. Consequentemente, concluiu pela improcedência da causa.

\*

É desta sentença que vem interposto recurso, pela autora, que o terminou formulando as seguintes conclusões:

I. Vem o presente Recurso de Apelação interposto da Sentença proferida em sede de Primeira Instância que julgou improcedente a presente ação e, em consequência, absolveu a Ré do pedido contra si deduzido nos autos pela Autora, condenando a Autora no pagamento das custas.

II. Com efeito, cumpre demonstrar que andou mal o Tribunal a quo ao considerar improcedente a ação, pois na verdade, é integralmente válida e legítima a pretensão da Autora de exigir à Ré o pagamento da quantia de € 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil euros).

III. Sob pena da prolixidade do presente Recurso, dá-se por integralmente reproduzida a relação material controvertida presente nos autos tal como demonstrada na Petição Inicial apresentada pela Autora e tal como consta da Sentença Recorrida, que já foi, aliás, novamente aqui descrita.

IV. Em primeiro lugar, cumpre referir, pois, que o Tribunal a quo, sucintamente, aderiu à posição da Ré, julgando improcedente o peticionado pela Autora nos presentes autos, mais concretamente, a condenação da Ré no pagamento da quantia de € 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil euros), a título das rendas devidas por contado n.º 6 da Cláusula Terceira do contrato de arrendamento celebrado.

V. Essencialmente, a Sentença proferida em sede de Primeira Instância considerou que a cláusula em crise configura “uma restrição intolerável ao direito da Ré de proceder à denúncia antecipada do contrato de arrendamento, nos termos em que a lei lhe confere tal direito, ao impor como condição para o exercício desse direito o pagamento pelo arrendatário das rendas que se venceriam até à data do termo do contrato ou da renovação em curso, como se este tivesse sido cumprido”, considerando ainda que, as partes, ao convencionarem tal cláusula, supostamente, “contrariam aquilo que a lei prescreve”.

VI. No entendimento do Tribunal a quo, tal cláusula é alegadamente nula por contrária à lei e à ordem pública, ao abrigo do disposto nos artigos 280.º n.º 1, 294.º, 1080.º e 1098.º n.º 3 e 6 do Código Civil, acrescentando ainda que, configurando a mesma uma cláusula penal, sempre teria que ser desencadeada por via do incumprimento de uma obrigação, o que, no entendimento do Tribunal a quo não ocorre no caso concreto.

VII. Ademais, de acordo com a Sentença Recorrida, nos termos em que a referida cláusula contratual está redigida, consubstancia, supostamente, uma violação de uma norma legal imperativa, ao sancionar com uma indemnização o exercício do direito de denúncia do contrato em crise, sob pena de, alegadamente, ao propugnar-se entendimento contrário, estar-se a negar o

direito atribuído pelo artigo 1098.º do Código Civil.

VIII. Além disso, conclui o Tribunal a quo que, ainda que assim não se entendesse, sempre se impunha a mesma solução, por, alegadamente, o exercício do direito da Autora de exigir a quantia em causa nos presentes autos ser manifestamente abusivo, pelo facto de a mesma, supostamente, não ter sofrido qualquer prejuízo com a denúncia antecipada da Ré e de, ao exigir a quantia de € 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil euros) sem que a Ré tenha, como contrapartida, o gozo do arrendado estar a atuar, na perspetiva do Tribunal, contrariamente à boa fé, por revelar, alegadamente, “um desequilíbrio que atenta contra vetores fundamentais do sistema”.

IX. Com base neste entendimento, o Tribunal a quo julgou a presente ação totalmente improcedente e, em consequência, absolveu a Ré do pedido deduzido pela Autora.

X. Sem prejuízo, cumpre agora demonstrar que andou mal o Tribunal a quo ao considerar a supra aludida cláusula como nula e a conduta da Autora como sendo contrária à boa fé e correspondente ao exercício manifestamente excessivo de um direito, não subsistindo qualquer dúvida de que deverá a Sentença Recorrida ser revogada e, consequentemente, a Ré condenada no pedido, tal como resulta do que infra se expõe.

XI. Em primeiro lugar, cumpre desde já demonstrar que ao contrário do entendimento propugnado pelo Tribunal a quo, a disposição contida no n.º 6 da Cláusula Terceira do contrato de arrendamento celebrado entre Autora e Ré é inteiramente válida e legítima, não desrespeitando qualquer disposição legal.

XII. A este propósito, deverá atentar-se no disposto nos artigos 1080.º e 1098.º n.º 3 al. a) do Código Civil, por serem estas as disposições normativas que no entendimento do Tribunal a quo, teriam sido violadas pelo teor da referida cláusula.

XIII. Ora, compulsado este quadro legal, necessariamente se conclui que o mesmo em momento algum é violado pelo teor da referida cláusula estabelecida no contrato de arrendamento celebrado entre Autora e Ré, nem tão pouco é negado o direito de denúncia da arrendatária que dele resulta (in casu, da aqui Ré) com a estipulação de tal cláusula.

XIV. Com efeito, tal como já referido na Petição Inicial apresentada nos presentes autos, do teor do n.º 6 da Cláusula Terceira do referido contrato, não se retira qualquer proibição ou negação ao exercício desse legítimo direito de denúncia do contrato de arrendamento em crise, nem tão pouco se coloca em causa a natureza imperativa das normas legais que o regem.

XV. Em abono da verdade, como já alegado e demonstrado, a referida cláusula apenas estipula uma consequência para a cessação antecipada do contrato por

denúncia da Ré, enquanto arrendatária, considerando as legítimas expectativas que a Autora, enquanto senhoria, depositou na vigência do contrato pelo período de tempo convencionado ou, pelo menos, por um período de tempo aproximado ao contratualizado, bem como os danos estimados que sempre seriam decorrentes de uma denúncia contratual operada pela Ré previamente ao prazo previsto para o término do contrato.

XVI. Note-se que tais expectativas da Autora eram perfeitamente válidas e legítimas, dado que o contrato de arrendamento em crise foi celebrado por um período de 5 (cinco) anos e a Autora adaptou o espaço locado às necessidades, primeiramente, da arrendatária C..., Lda. e, posteriormente, às necessidades da Ré, a quem foi cedida a posição de arrendatária, tendo abdicado ao tempo da celebração do contrato de arrendamento de outras oportunidades que tinha de ceder o referido espaço a título de arrendamento, mais vantajosas.

XVII. E diga-se, desde já, que não obsta ao supra exposto o facto de a Sentença Recorrida não ter dado como provado estes factos, ou seja, que a Autora abdicou de outras oportunidades mais vantajosas de arrendar o espaço locado e que adaptou o referido espaço às necessidades da Ré, uma vez que nem tão pouco foi permitido à Autora produzir qualquer prova para demonstrar o que havia alegado no articulado de Petição Inicial.

XVIII. Com efeito, veja-se que a decisão jurisprudencial de que aqui se recorre foi proferida por despacho saneador-sentença que, conforme o disposto no artigo 595.º n.º 1 al. b) do Código Civil se destina a “conhecer imediatamente do mérito da causa, sempre que o estado do processo permitir, sem necessidade de mais provas, a apreciação, total ou parcial, do ou dos pedidos deduzidos ou de alguma exceção perentória”.

XIX. Assim, como daqui decorre, o Tribunal a quo proferiu a Sentença Recorrida por, no seu entender, não ser necessária a produção de mais provas e s.m.o., sempre se impunha concluir por sentido diverso, na medida em que o prejuízo sofrido pela Autora pela denúncia contratual antecipada da Ré não fora ainda, oportunamente demonstrado.

XX. Não obstante, independentemente de qualquer juízo de valor que possa ser feito à Sentença Recorrida, sempre cumpre referir que não é pelo facto de o Tribunal a quo ter considerado como não provados os prejuízos sofridos pela Autora pela denúncia antecipada da Ré do contrato de arrendamento celebrado que se deve concluir, sem mais, que os mesmos, não ocorreram (até porque tal não corresponde à verdade), especialmente considerando que tal decisão foi proferida sem que ocorresse a necessária produção de prova destinada a demonstrar os prejuízos da Autora.

XXI. Pelo que, do supra exposto forçoso se torna concluir que a cláusula em crise é integralmente válida e legítima, e que não configura, tal como

considerou o Tribunal a quo, qualquer restrição ao direito de denúncia da Ré, procurando, apenas, acautelar as legítimas expectativas da Autora e a eventual produção de danos decorrente de uma denúncia antecipada do contrato por parte da Ré que, efetivamente, se veio a produzir.

XXII. E note-se que a Ré, no momento em que se converteu em arrendatária no referido contrato celebrado com a Autora, tinha conhecimento das expectativas desta na durabilidade do referido contrato pelo prazo convencionado, bem como do integral teor do mesmo, aceitando, de forma integralmente livre, vincular-se aos seus termos.

XXIII. E se dúvidas restassem acerca da validade da cláusula em crise, as mesmas sempre teriam de ser afastadas com o que aqui, uma vez mais, se demonstra.

XXIV. De facto, analisado o teor da mesma, verifica-se que a Ré, em momento algum, ao vincular-se ao contrato de arrendamento em crise nos autos abdica do exercício do seu direito de denúncia.

XXV. Com efeito, em nenhuma das cláusulas convencionadas no referido contrato celebrado, nem mesmo, particularmente, no n.º 6 da Cláusula Terceira do mesmo, se inviabiliza, expressa ou implicitamente, a possibilidade de denúncia contratual por parte da Ré, enquanto arrendatária.

XXVI. Aquilo que, especificamente, o n.º 6 da Cláusula Terceira estabelece é a necessidade de pagamento de uma compensação à Autora, por parte da Ré, caso esta procedesse a essa mesma denúncia antecipada do contrato, como forma de atenuar os danos sofridos pela Autora em tal situação, causados pela perda de oportunidades de arrendamento do espaço mais vantajosas em prol da celebração de um contrato que terminou, sem que nada o fizesse prever, mais cedo do que o convencionado, bem como pelos custos com a adaptação do espaço locado às necessidades da Ré.

XXVII. Mediante a estipulação de tal cláusula, não se vislumbra em que medida terá sido contrariado o carácter imperativo das normas sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento urbano, estabelecido pelo artigo 1080.º do Código Civil, ou condicionado/negado o direito de denúncia da Ré do referido contrato, que não deixa de poder ser exercido (tanto que o foi).

XXVIII. Pelo que, s.m.o, impõe-se considerar que andou mal o Tribunal a quo ao considerar que o n.º 6 da cláusula terceira do referido contrato “configura uma restrição intolerável ao direito da Ré proceder à denúncia antecipada do contrato de arrendamento”, e que mediante tal estipulação, “as partes contrariam aquilo que a lei prescreve”.

XXIX. Atendendo ao supra exposto, forçoso se torna concluir que tal cláusula é inteiramente válida, pelo que a Sentença Recorrida deverá ser revogada, sob

pena de se considerar como nula uma disposição contratual totalmente legítima e de negar-se o exercício de um justo direito de que a Autora, aqui Recorrente, é titular, de recebimento da quantia correspondente às rendas vincendas desde a data de produção de efeitos da denúncia até à data de término do contrato inicialmente prevista.

XXX. E note-se que não obsta ao supra exposto o que se refere na Sentença Recorrida e que aqui se reproduz: “O n.º 1 do art. 810.º do C. Civil contém a definição de cláusula penal: a convenção pela qual as partes “fixam” o montante de indemnização exigível. (...) Na base está, pois, o incumprimento de uma obrigação. E a cláusula penal visa ou liquidar a indemnização pelo incumprimento, ou compelir o devedor ao cumprimento. (...) Ao agir no exercício de um direito que lhe é atribuído pelo art. 1098.º do C.Civil, a Ré não incumpriu, total ou parcialmente qualquer dever”.

XXXI. Em abono da verdade, ao contrário do que considerou o Tribunal a quo, ocorreu um incumprimento por parte da Ré que justifica, sem qualquer dúvida, a operacionalização da cláusula penal em crise, uma vez que a Ré incumpriu claramente com a obrigação de permanência no espaço locado pelo tempo que havia sido convencionado, defraudando todas as legítimas expectativas que a Autora depositou na durabilidade do contrato celebrado.

XXXII. De facto, veja-se que a Ré se vinculou a um contrato de arrendamento que, ao tempo em que se tornou arrendatária, por cessão da posição contratual da sociedade comercial C..., Lda., estava convencionado perdurar por mais quatro anos e onze meses, para depois o denunciar, sem que nada o fizesse prever, em setembro de 2024, de forma a que o mesmo cessasse a produção dos seus efeitos quase 3 (três) anos antes do previsto.

XXXIII. Com efeito, apesar de estar prevista legalmente a possibilidade de a Ré, enquanto arrendatária, poder denunciar o contrato de arrendamento ao qual se vinculou, veja-se que se revela manifestamente contraditório o facto de a mesma se vincular, livremente, aos termos contratuais em crise, aceitando a sua submissão a todos os seus efeitos, e depois vir alegar que os mesmos são abusivos.

XXXIV. S.m.o, atua assim a Ré num claro abuso de direito, tal como já alegado e demonstrado nos presentes autos, mais concretamente na modalidade de venire contra factum proprium.

XXXV. Pelo que, forçoso se torna concluir que ao contrário do entendimento propugnado pelo Tribunal a quo, a Ré incumpriu claramente com as obrigações contratuais a que estava vinculada, atuando em claro abuso de direito, ao incumprir com a obrigação de permanência no locado pelo período de tempo contratualizado ou, pelo menos, aproximado e ao vir invocar apenas mais de um ano após a celebração do contrato de arrendamento em crise que

o n.º 6 da Cláusula Terceira do mesmo era abusivo.

XXXVI. Ora, tendo-se verificado tal incumprimento por parte da Ré, desencadeador da operacionalização da cláusula em crise, e estando demonstrada a íntegra validade do teor da mesma, impõe-se concluir que deve a Sentença Recorrida ser revogada, bem como deverá a Ré ser condenada a pagar à Autora a quantia peticionada nos presentes autos, alicerçada na presente cláusula.

XXXVII. Na Sentença Recorrida, considerou o Tribunal a quo que, ainda que não se considerasse que o n.º 6 da Cláusula Terceira do contrato de arrendamento em crise seria inválido, sempre se teria de considerar que o exercício do direito ao recebimento das rendas vincendas até ao término do prazo do contrato inicialmente estabelecido, de que a Autora era titular, consubstanciaria uma atuação contrária à boa fé, nos termos do art. 334.º do Código Civil por, supostamente, “revelar um desequilíbrio que atenta contra vetores fundamentais do sistema”.

XXXVIII. No entendimento propugnado pelo Tribunal a quo, o facto de a Autora exigir à Ré, com base na estipulação de tal cláusula, a quantia, in casu, de € 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil euros), sem que a Ré tenha como contrapartida o gozo do local arrendado, que “podia e pode ser novamente dado de arrendamento pela Autora”, consubstancia, alegadamente, um exercício de um direito “manifestamente excessivo”, pelo alegado facto de a Autora não ter sofrido qualquer tipo de prejuízo com a denúncia antecipada da Ré, “sendo irrelevante que a mesma tivesse a expectativa de que o mesmo durasse até ao prazo convencionado ou, pelo menos, por período aproximado”.

XXXIX. Não obstante, não pode a Autora deixar de discordar com tal entendimento, sendo manifesto que o mesmo se alicerça numa convicção errónea por parte do Tribunal a quo, como decorre do que em seguida se expõe.

XL. Em primeiro lugar, sempre se diga que carece de qualquer sentido e fundamento o facto o entendimento do Tribunal a quo na parte em que considera que a operacionalização de tal cláusula consubstancia um exercício excessivo do direito da Autora pelo facto de lhe permitir receber a supra aludida quantia sem que a Ré tenha, se quer, como contrapartida, o gozo do locado.

XLI. Com efeito, estando tal cláusula convencionada para os casos de denúncia contratual antecipada efetuada pela Ré, a sua operacionalização nunca poderia ocorrer em circunstâncias nas quais a Ré permanecesse no gozo do locado, por tal ser manifestamente contraditório, dado que a mesma havia expressado a sua pretensão de colocar fim ao contrato de arrendamento em crise, não subsistindo, pois, fundamento, para que permanecesse no



locado.

XLII. Ademais, a eventual surpresa resultante do facto de a invocação da mesma permitir à Autora auferir a quantia de € 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil euros) sempre teria de ser afastada pelo facto de tal quantia concreta apenas ser devida pelo facto de a Ré ter procedido à denúncia contratual cerca de 33 (trinta e três) meses antes, ou seja, quase três anos antes, da data prevista inicialmente para o término do contrato celebrado e da renda mensal devida pela cedência do espaço convencionada ser correspondente à quantia de € 5.000,00 (cinco mil euros).

XLIII. Com efeito, resulta evidente que a quantia concreta a auferir pela Autora a este título sempre dependeria do momento concreto em que a Ré procederia à denúncia do contrato celebrado.

XLIV. In casu, verificou-se uma nítida discrepância temporal entre o momento e que esta fez operar a denúncia contratual e o momento que havia sido convencionado para o término da relação contratual em crise, pelo que tal valor é inteiramente justificável e não se afigura injusto o seu recebimento por parte da Autora com base no simples facto de a Ré não permanecer no locado, uma vez que foi a mesma que optou, de livre e espontânea vontade, por colocar termo ao contrato de arrendamento existente, através da denúncia que fez operar.

XLV. E sempre se diga que não obsta ao supra exposto, ao contrário do que entendeu a Sentença Recorrida, o facto de a Autora poder, desde o momento em que o locado foi desocupado pela Ré, a 31/01/2025, cedê-lo novamente a título de arrendamento, uma vez que tal não apaga o facto de esta ter perdido outras oportunidades mais vantajosas de arrendar o referido espaço enquanto a relação contratual em apreço perdurou.

XLVI. Dano este que nunca poderia ser desconsiderado com base no facto de a Autora poder, desde 30 de janeiro do presente ano, arrendar novamente o espaço locado, uma vez que não o pôde fazer no decurso da relação contratual em crise, que acabou por se revelar como bastante desvantajosa economicamente para a Autora.

XLVII. Aliás, com a devida vénia, não se consegue conceder como é que uma decisão jurisprudencial, in casu, a Sentença Recorrida, considera que pelo facto de a produção de um dano não prevalecer no presente (em concreto, do dano sofrido pela Autora de perda de oportunidades mais vantajosas de ceder o espaço a título de arrendamento) faz com que se deva menosprezar a sua produção no passado.

XLVIII. Note-se, como já anteriormente referido, que existiam factos controvertidos nos presentes autos que careciam de concretização probatória, designadamente, a questão de a Autora ter adaptado o locado às concretas

necessidades da Ré, bem como de ter perdido outras oportunidades mais vantajosas de ceder o espaço a título de arrendamento por ter celebrado o contrato de arrendamento em crise nos presentes autos, confiando na sua vigência pelo período convencionado.

XLIX. Por fim, carecia ainda de concretização probatória a questão de a Ré ter conhecimento desses mesmos factos aquando da celebração do referido contrato, tendo consciência, desta forma, que a Autora apenas o celebrou por ter a legítima expectativa de que o mesmo vigoraria pelo período contratualizado.

L. Ora, reitera-se que a decisão de que aqui se recorre considerou, apenas com base nos articulados apresentados e sem mais, que a Autora não sofreu qualquer dano pela denúncia antecipada do contrato de arrendamento celebrado operacionalizada pela Ré, o que não corresponde à verdade.

LI. E quando, na verdade, tal conclusão apenas poderia ser corretamente tomada, em bom rigor, caso houvesse sido produzida prova nos presentes autos e a mesma não se revelasse suficiente para demonstrar a ocorrência de tais danos por parte da Autora.

LII. S.m.o, inexistiam, pois, ao tempo da decisão proferida, fundamentos probatórios que fossem capazes de alicerçar a convicção assumida pelo Tribunal a quo na Sentença Recorrida o que, adicionado ao facto de o entendimento nela vertido não se coadunar com a realidade, torna forçoso se torna concluir pelo carácter infundado do entendimento propugnado pelo Tribunal a quo.

LIII. Pelo que, forçoso se torna concluir pelo carácter infundado do entendimento propugnado pelo Tribunal a quo.

LIV. Por fim, não se concebe como se possa considerar como “irrelevante”, tal como o fez a Sentença Recorrida, que a Autora tivesse a expectativa de que o contrato de arrendamento em crise durasse até ao prazo convencionado ou, pelo menos, por período aproximado.

LV. Propugnar tal entendimento significa ignorar a necessária tutela das legítimas expectativas jurídicas, em relação às quais a jurisprudência reconhece tratarem-se de posições de expectação às quais o Direito confere proteção.

LVI. Pelo que, dúvidas não subsistem de que, também por via deste facto, se impõe a revogação da Sentença proferida pelo Tribunal a quo.

LVII. Face a tudo o supra exposto, cumpre concluir que, ao contrário do entendimento propugnado pelo Tribunal a quo, é legítimo o direito ao recebimento da quantia peticionada pela Autora, que não atua de forma contrária as exigências da boa-fé pelo facto de acionar a aplicação de uma cláusula de um contrato que legitimamente celebrou e que em tudo se revela

conforme os trâmites legais e pelo facto de exercer um direito de que legitimamente é titular.

LVIII. Donde, é imperativo concluir que, ao contrário do que resulta da Sentença Recorrida, não se verifica qualquer abuso de direito por parte da Autora, que apenas age na proteção dos seus legítimos interesses e no âmbito do exercício de um direito de que é legítima titular.

LIX. Pelo contrário, quem atua de forma manifestamente abusiva é única e exclusivamente a Ré, que se vinculou plenamente consciente e livremente a determinados termos contratuais, que agora, volvidos cerca de 2 (dois) anos, alega serem abusivos e nulos.

LX. Tudo visto, cumpre concluir que se impõe a revogação da Sentença Recorrida e a consequente condenação da Ré ao pagamento da quantia peticionada pela Autora, devida com base no n.º 6 da Cláusula Terceira do contrato de arrendamento celebrado. Terminaram pedindo a revogação da decisão recorrida e a procedência da acção.

\*

Foi oferecida resposta ao recurso, pela ré, que concluiu pela confirmação da sentença recorrida.

O recurso foi admitido como apelação, com subida nos próprios autos e efeito devolutivo.

Cumpra apreciá-lo.

\*

## 2- FUNDAMENTAÇÃO

Não podendo este Tribunal conhecer de matérias não incluídas nas conclusões, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso - arts. 635º, nº 4 e 639º, nºs 1 e 3 do CPC - é nelas que deve identificar-se o objecto do recurso.

No caso, atentas as conclusões acima reproduzidas, importa decidir da nulidade da cláusula inserida no contrato de arrendamento em causa, que prevê que a denúncia do contrato pelo arrendatário implica a sua obrigação quanto ao pagamento das rendas que se venceriam até á data do termo do contrato.

Na hipótese de se concluir pela nulidade dessa cláusula, haverá de se ponderar a alegação da autora segundo a qual a respectiva arguição pela ré consubstancia abuso de direito.

Na hipótese de se concluir pela validade dessa cláusula, deverá ponderar-se da necessidade de discutir as afirmações constantes da sentença segundo as quais a sua aplicação conduziria a um resultado desproporcionado, por não corresponder a um paralelo prejuízo da autora, representando, por isso, o

exercício de um direito em termos manifestamente excessivos, bem como a necessidade de apuramento de factos alegados pela autora em ordem à decisão dessa questão.

\*

Importa, antes de mais, ter presente a matéria de facto dada por provada, pelo tribunal recorrido, que o fez por simples remissão para os arts. 1º a 11º da p.i., com o seguinte teor:

1. A Autora é dona e legítima proprietária do prédio urbano, destinado a habitação, sito na Rua ..., na freguesia ..., ... Lousada, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lousada sob o n.º ..., com artigo matricial n.º ...
2. No dia 1 de novembro de 2022, a Autora celebrou com a C..., Lda., um contrato de arrendamento para fim habitacional com prazo certo, que teve por objeto o referido prédio urbano, que lhe foi assim dado de arrendamento, tendo o referido contrato como data de início dos seus efeitos o dia 1 de dezembro de 2022 e como termo o dia 30 de novembro de 2027, renovando-se automaticamente por períodos iguais e sucessivos de um ano, caso não fosse denunciado nos termos da lei.
3. Posteriormente, a 1 de janeiro de 2023, a então arrendatária cedeu a sua posição contratual à Ré, que assumiu todos os direitos e deveres inerentes ao referido contrato de arrendamento para fim habitacional, passando, a partir do dia 1 de março de 2023 a ser responsável pelo pagamento do valor mensal da renda e do valor mensal estimado de consumíveis contratualmente estipulados.
4. Assim, ficou estipulado que a Ré pagaria à aqui Autora, como contrapartida da cedência do mencionado espaço, a renda mensal de € 5.000,00 (cinco mil euros), devendo tal quantia ser paga até ao oitavo dia do mês a que respeitar, acordando-se, de igual forma, que a Ré seria responsável pelo pagamento do valor referente aos consumíveis (água municipalizada, energia elétrica e gás), estimado em € 780.00 (setecentos e oitenta euros) mensais.
5. Ademais, entre outras disposições, ficou ainda estipulado no n.º 6 da Cláusula Terceira o seguinte: *“Considerando o prazo de duração do presente contrato, estipulam as Outorgantes que na eventualidade de se verificar o termo antecipado do contrato por denúncia da Segunda Outorgante, além das consequências legais, é conferido o direito à Primeira em exigir o pagamento das rendas vincendas, contadas desde a data da produção de efeitos da denúncia até à data do termo da duração inicial do contrato, a título de compensação à Primeira Outorgante”*.
6. Por missiva datada de 16 de setembro de 2024, a Ré comunicou a denúncia do referido contrato, observando com o disposto no artigo 1098 n.º 3 al. a) do

Código Civil, isto é, respeitando quer a exigência de ter de decorrer um terço do prazo de duração inicial do contrato para que a denúncia seja lícita, quer a antecedência mínima exigida legalmente para efeitos de comunicação da denúncia (120 dias).

7. Na referida missiva, informou a Ré que a denúncia produziria os seus efeitos no dia 16 de janeiro de 2025, data em que o locado seria entregue à Autora nas condições contratualmente previstas e o contrato cessaria, assim, os seus efeitos.

8. Em resposta à missiva remetida pela Ré ora junta, a Autora respondeu através de missiva datada de 26/09/2024, manifestando conhecimento da produção de efeitos da denúncia comunicada, porém manifestando discordância com a nulidade da cláusula em crise

9. A Ré desocupou o locado no dia 31/01/2025.

10. Na mesma comunicação alega-se que não pode a Autora prevalecer-se do disposto no n.º 6 da Cláusula Terceira do contrato de arrendamento em crise, por a referida cláusula ser contrária à lei, mais especificamente aos artigos 1080.º e 1098.º n.º 3 al. a) do Código Civil e, por esse motivo, ser nula ao abrigo do disposto no art. 280.º do Código Civil, não produzindo, por isso, quaisquer efeitos.

11. Desta forma, a Ré refere que não podem as partes impor como condição para o exercício do direito de denúncia do contrato por parte da arrendatária, o pagamento pela mesma das rendas que se venceriam até à data do termo do contrato, como se este tivesse sido cumprido, por tal não estar previsto pela letra da lei.

\*

A questão essencial nestes autos é, em suma, a de saber se o direito à denúncia de um contrato de arrendamento para fins habitacionais, previsto no nº 3 do art. 1098º do C. Civil, pode ser sujeito à obrigação de pagamento das rendas vincendas desde o momento de operação da denúncia até ao termo do prazo do contrato.

Dispõe essa norma: "..., decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;

b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano."

No caso, não está em discussão a inobservância do prazo de pré-aviso, nem qualquer erro procedimental que afecte a eficácia da denúncia do contrato,

operada pela ré, ora recorrida.

O que a autora pretende é a afirmação da obrigação prevista pelas partes no próprio contrato de arrendamento, nos termos da qual, para a hipótese de se verificar o termo antecipado do contrato por denúncia do arrendatário, se estabeleceu a favor da senhoria o direito de exigir o pagamento das rendas vincendas, desde a efectivação da denúncia até à data do termo da duração inicial do contrato, a título de compensação.

A questão implica que se pondere a natureza imperativa ou supletiva do teor da regra citada, a fim de que se determine se as partes têm o poder de, por convenção entre ambas, estabelecerem condicionamentos ao direito de denúncia de um contrato de arrendamento para fins habitacionais, tal como este direito se encontra previsto no citado nº 3 daquele art. 1098º.

É inquestionável – tal como ajuizou o tribunal recorrido – que a estipulação da obrigação em causa, de pagamento das rendas até ao fim do contrato, constitui uma significativa limitação ao direito de denúncia estabelecido na regra citada. É completamente diferente a liberdade de decisão do arrendatário para denunciar ou não o contrato (sem prejuízo do prazo de pré-aviso) consoante fique livre das correspondentes obrigações ou fique sujeito ao pagamento de todas as rendas que se venceriam até ao fim do respectivo prazo.

Ora, o que o legislador quis estabelecer, com a regra do nº 3 do art. 1098º do C. Civil, foi o direito à denúncia do contrato com eficaz liberdade de decisão. E é por isso que a tal conteúdo deste dispositivo, isto é, à previsão do direito à denúncia do contrato de arrendamento para habitação, estabelecido pelo legislador a favor do arrendatário, a jurisprudência vem reconhecendo natureza imperativa, o mesmo é dizer-se, uma impossibilidade de derrogação por vontade das partes.

Veja-se, a este propósito, o que consta do ac. do STJ de 20/05/2021, no proc. nº 192/19.5T8PVZ-A.P1.S1 (em dgsi.pt), citando o ac. do TRP que tinha por objecto “A possibilidade de denúncia do contrato de arrendamento ou de oposição à prorrogação automática por parte do arrendatário, tal como acima concluímos, está abrangida pela regra da imperatividade.

Nesta linha de raciocínio, considera-se que a cláusula que impõe à arrendatária, sem justificação plausível, o pagamento de uma indemnização elevada, após a denúncia do contrato, correspondente às rendas que seriam devidas até ao seu termo, é susceptível de impedir, na prática, o livre exercício do direito de denúncia do arrendamento.

A cláusula em apreço na medida em que obsta, dificulta ou impede a cessação do contrato pela arrendatária, que seria obrigada, em contrapartida, a pagar à locadora, de uma só vez, as rendas vincendas, desrespeita a citada norma

imperativa que consagra a denúncia e a oposição à renovação automática como formas de desvinculação da relação arrendatícia, sendo, por isso, nula (cfr. art.º 294.º do CC).”

Também no Ac. do TRL de 20-02-2025 se acolhe o mesmo entendimento, com citação de outra jurisprudência, designadamente o acórdão da Relação de Coimbra de 17.04.2012, nos seguintes termos: “Donde, conclui pela ilegalidade de tal cláusula, “porque, ao fazer depender o exercício do direito de denúncia do pagamento “do valor das rendas em falta pelo período contratualmente estabelecido”, a referida cláusula, por via indirecta, limita o direito de denúncia, sendo por isso contrária à ordem pública, entendida como “o conjunto de princípios fundamentais subjacentes ao sistema jurídico que o Estado e a sociedade estão interessados em que prevaleçam e que tem uma acuidade tão forte que prevalece sobre as convenções privadas” (Mota Pinto, Teoria Geral do Direito Civil, 3ª edição, pág. 551), estando, portanto, ferida de nulidade (art.º 280º, nº 2 do Cód. Civil)”.

Como lastro argumentativo de tal conclusão, enuncia, ainda, o referenciado no douto “Acórdão da Relação de Coimbra de 17.04.2012, CJ, 2º, pág. 29, relatado pelo ora Conselheiro Barateiro Martins, e citado no Acórdão deste STJ de 05.05.2016 (Salazar Casanova):

“Resulta, é certo, do princípio geral pacta sunt servanda (art.º 406º do CC) que as partes não podem livremente desvincular-se dos contratos celebrados, que o contrato deve ser pontualmente cumprido e que qualquer das partes, sem motivo, não pode furtar-se à realização das suas prestações; mas nos contratos de execução duradoura/continuada (de prestações permanentes ou duradouras cuja prestação não se esgota num só momento/instante) há que introduzir um princípio de não vinculação não indefinida de modo compulsório.

Efectivamente, a liberdade das partes não é conciliável com a perpetuidade dos vínculos contratuais, pelo que tem sempre que se aceitar a desvinculação incondicional duma das partes num contrato de execução continuada; uma vinculação eterna ou excessivamente duradoura violaria a ordem pública, pelo que os negócios de duração indeterminada ou ilimitada só não são nulos, por força do art.º 280º do CC, por se considerar que ficam sujeitos ao regime da livre denunciabilidade ad nutum.””.

Donde, conclui que estando “o contrato de arrendamento sujeito ao princípio da liberdade de desvinculação, imotivada, não é possível configurar a existência de uma cláusula penal, de valor equivalente ao total das rendas pelo tempo de duração do contrato, como sanção para a denúncia antecipada do contrato””.

Tal como afirmado na jurisprudência citada, entendemos que, num contrato de

execução continuada e duradoura, como aquele que é causa de pedir nesta acção, o direito previsto pelo legislador, no prosseguimento do interesse de protecção da parte mais fraca – *in casu* o arrendatário- de desvinculação incondicional do próprio contrato não pode ficar dependente do pagamento de qualquer contrapartida, designadamente a de pagamento do valor das rendas que seriam devidas até ao fim do contrato.

O direito a denunciar o contrato nos termos fixados pelo legislador é estabelecido em termos imperativos, realizando interesses de ordem pública, que compreende “o conjunto de princípios fundamentais subjacentes ao sistema jurídico que o Estado e a sociedade estão interessados em que prevaleçam e que tem uma acuidade tão forte que prevalece sobre as convenções privadas (Mota Pinto, cit. supra). Entre eles sobressai o valor da liberdade contratual que, perante contratos de execução continuada ou duradoura, só se afirma se se garantir a possibilidade de desvinculação incondicional de, pelo menos, uma das partes, designadamente aquela que, na relação, mantiver uma posição mais frágil.

Assim, uma cláusula contratual que preveja limitações que impeçam ou dificultem significativamente o direito à denúncia do contrato viola a norma imperativa que consagra a denúncia como forma de desvinculação do contrato de arrendamento (nº 3 do art. 1098º do C.Civil), subsumindo-se à nulidade prevista no art. 294º do C. Civil.

É o que se verifica na cláusula do contrato que é causa de pedir nesta acção, designadamente a constante do nº 6 da cláusula 3ª, ao prever que a denúncia determina, para o arrendatário, a obrigação da totalidade das rendas previstas para o tempo de duração do contrato.

É, pois, insusceptível de crítica a conclusão do tribunal recorrido sobre a nulidade desta mesma cláusula.

\*

A questão que sucessivamente se coloca, por ter sido suscitada no âmbito deste recurso, é a de a arguição da nulidade da cláusula contratual em causa poder consubstanciar um abuso de direito por parte da ré, ora recorrida. Inexiste, porém, fundamento para tal tese.

Como resulta do acima exposto, a cláusula convencionada e aposta no contrato de arrendamento que é causa de pedir nesta acção é simplesmente nula.

Nada foi alegado sobre, por exemplo, ter sido a própria ré a motivar a introdução dessa cláusula no contrato, como forma de induzir a vontade da autora à sua celebração, caso em que, com efeito, se poderia verificar uma situação de *venire contra factum proprium*. Nem se mostra indiciada qualquer outra factualidade passível de subsunção a essa ou a qualquer outras das



formas possíveis do abuso de direito.

A simples celebração do contrato e o seu cumprimento, até determinado momento, pela ré não é passível de consubstanciar uma forma de abuso de direito quando, precisamente e nos termos que a lei prevê, pretende exercer o direito que a lei lhe faculta, designadamente o de fazer terminar esse contrato.

A simplicidade da questão, designadamente por ausência de fundamentos que devam ser discutidos a esse propósito, dispensa qualquer consideração complementar, cabendo apenas concluir que a invocação da nulidade do nº 6 da cláusula 3ª do contrato de arrendamento em causa, pela ré, não consubstancia um abuso de direito em que esteja a incorrer.

\*

A reafirmada nulidade da cláusula contratual de que derivaria, segundo a tese da autora, a obrigação que pretendia ver declarada e imposta à ré determina necessariamente a respectiva absolvição de tudo quanto contra esta vinha pedido.

Prejudicado fica, por isso o interesse – já como prejudicado estava o interesse dessa discussão na sentença recorrida – de discutir sobre se a imposição da pretendida obrigação à ré poderia consubstanciar um abuso de direito, por parte da autora. Com efeito, a rejeição ao reconhecimento de um tal direito obvia a que se especule sobre os efeitos do seu exercício.

\*

Resta, em conclusão, confirmar a sentença recorrida, na rejeição do provimento da apelação que lhe foi oposta.

\*

Sumário (art. 663º, nº 7 do CPC):

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

### 3 - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes que constituem este Tribunal em negar provimento ao presente recurso, com o que confirmam integralmente a decisão recorrida.

Custas pela apelante.

Registe e notifique.

\*

Porto, 16 de Janeiro de 2026

Rui Moreira

Patrícia Costa  
João Proença