

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 536/23.5T8SCR.L1-2

Relator: JOÃO SEVERINO
Sessão: 22 Janeiro 2026
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: PROCEDENTE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO

FORMA

CITAÇÃO

Sumário

Sumário (art.º 663.º n.º 7 do C. P. Civil):

I – A redação dos art.ºs 1096.º e 1097.º, ambos do Código Civil, introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aplica-se não apenas aos contratos futuros, mas também aos contratos que subsistam à data da sua entrada em vigor, atento o disposto no art.º 12.º n.º 2, segunda parte, do Código Civil, uma vez que se tratar de lei que regula o conteúdo da relação jurídica do arrendamento, aplicando-se às relações de arrendamento já constituídas enquanto contratos de execução duradoura.

II – A comunicação ao arrendatário, por parte do senhorio, de que se opõe à renovação do contrato de arrendamento reveste natureza recetícia.

III – Com a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, a comunicação da oposição à renovação do contrato de arrendamento habitacional com prazo certo levada a cabo pelo senhorio deverá seguir a forma prevista no art.º 9.º do N.R.A.U., ou seja, ser levada a cabo por escrito e carta registada com aviso de receção.

IV – Os documentos com força probatória superior a um documento particular – como é o caso da carta registada com aviso de receção – são os documentos autênticos e os documentos autenticados.

V – Para efeitos de comunicação da vontade de oposição do senhorio à renovação do contrato de arrendamento para fim habitacional com prazo certo, o ato de citação em ação vulgarmente designada de despejo não supre a

formalidade ad substantiam que constitui a carta registada com aviso de receção, por não constituir documento com força probatória superior a esta.

Texto Integral

I. Relatório:

Banco Comercial Português, S.A., com o N.I.F. 501 525 882, propôs contra AA, com o N.I.F., ação declarativa com a forma de processo comum, pedindo: que seja declarada a cessação do contrato de arrendamento celebrado entre a R. enquanto inquilina e BB na qualidade de senhorio (ao qual a A. sucedeu por aquisição do imóvel em apreço), por oposição à renovação do contrato pelo senhorio, nos termos do artigo 1097.º do Código Civil; que, atenta a não restituição do locado ao seu proprietário no prazo estipulado por lei, a condenação da R. no despejo imediato do locado, com a consequente desocupação e entrega do mesmo, livre e devoluto de pessoas e bens à A.

Para tanto, alegou, em síntese, o seguinte: é dona e legítima proprietária de uma fração autónoma que havia sido dada de arrendamento à R. por pessoa à qual a A. sucedeu na posição contratual. Mediante carta registada com aviso de receção datada de 13 de novembro de 2019 comunicou àquela inquilina a oposição à renovação do contrato de arrendamento, com efeitos a partir de 30 de abril de 2020. Não obstante, a R. não procedeu à entrega do arrendado.

*

Citada, a R. veio contestar, para o que alegou, em síntese, o que segue: a A., previamente à presente ação, intentou uma outra contra a ora R. e contra BB, pedindo que seja reconhecida a caducidade do contrato de arrendamento por força da venda do imóvel à primeira no âmbito de processo de execução fiscal, ação essa que veio a ser definitivamente julgada improcedente.

Nunca rececionou ou tomou conhecimento do teor da carta de 13 de novembro de 2019, sendo que, nos termos do mencionado contrato de arrendamento, as cartas dirigidas ao arrendatário devem ser endereçadas para o local arrendado, o que não ocorreu.

*

Realizada a audiência final, foi proferida sentença que: declarou a cessação do contrato de arrendamento da fração autónoma designada pelas letras “BA”, destinada a habitação, integrada no prédio urbano, denominado “Apartamentos Garajau Atlantic”, sito ao Sítio da Quinta, Estrada do Garajau, Caniço, inscrito na matriz predial respetiva sob o artigo 6209.º e descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Cruz sob o n.º 1587/19940826-BA,

por oposição à renovação do contrato pelo senhorio; condenou a R. a desocupar e a entregar o locado ao A., livre de pessoas e bens.

*

Inconformada com aquela sentença, veio a R. interpor recurso, para o que formulou as seguintes conclusões, que aqui se transcrevem (expurgando-se os sublinhados):

«A – As presentes alegações de recurso são admissíveis, ao abrigo do disposto nos artigos 629.º, n.º 3, alínea a), artigo 645.º, n.º 1, alínea a), artigo 647.º, n.º 2 e n.º 3, alínea b), bem como, ao abrigo do disposto nos artigos 637.º e 638.º, n.º 1, todos do Código de Processo Civil (CPC).

B – A Apelante/Arrendatária celebrou com BB (primitivo Senhorio), em 29/04/2011, um contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, com prazo certo de 1 (um) ano, automaticamente renovável, e com produção de efeitos a partir de 01/05/2011, da fração autónoma designada pelas letras BA, dos Apartamentos Garajau Atlantic, localizado no Estrada 1.

C – A partir de 01/05/2011 (data de produção dos efeitos do contrato de arrendamento), a ora Apelante/Arrendatária passou a habitar nessa fração autónoma, identificada pelas letras BA, e desde então e até à presente data, é essa a sua casa de morada de família, sendo este o seu domicílio fiscal.

D – Em 2015, no âmbito de processo de execução fiscal, houve transmissão da posição contratual do Senhorio, passando este a ser o ora Apelado.

E – A presente ação judicial de despejo, foi intentada pelo Apelado/Senhorio, na qual este alega, para o efeito, ter realizado uma comunicação escrita de oposição à renovação do contrato de arrendamento, datada de 13.11.2019.

F – A Apelante/Arrendatária nunca rececionou a citada comunicação, datada de 13.11.2019 ou, tampouco, teve conhecimento da mesma.

G – Resulta da sentença ora em crise que, “(...) não ficou provado que a Ré tenha recebido essa missiva, pelo que, não pode aquela comunicação ser tida por válida e eficaz, para fazer cessar o contrato em 30 de abril de 2020.”

H – Significa isto que o Tribunal *a quo* reconheceu que a comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento, não cumpriu os requisitos legais necessários para que fosse considerada válida e eficaz.

I – No entanto, surpreendentemente, o Tribunal *a quo* decidiu que, embora não tivesse ficado provado que a Ré tenha rececionado a citada comunicação, para efeitos de oposição à renovação do contrato de arrendamento, a citação dos presentes autos equivaleria a uma comunicação (válida e eficaz) de oposição à renovação do contrato de arrendamento.

J – E com este fundamento, o Tribunal *a quo* declarou a cessação do contrato de arrendamento, com produção de efeitos a 30.04.2025.

K – A Apelante/Arrendatária não se conforma com a decisão vertida na

sentença *sub judice*, por entender que esta viola os normativos legais aplicáveis à oposição de renovação do contrato de arrendamento, mais precisamente o artigo 1097.º do Código Civil (CC) e os artigos 9.º e 10.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

L - Entende a Apelante/Arrendatária que, a sentença ora em crise viola igualmente os princípios da legalidade e da segurança jurídica.

M -A ora Apelante/Arrendatária, considera que o Tribunal *a quo* não poderia ter dado como provado os factos 2.1.8. e 2.1.9.

N - Relativamente ao facto 2.1.8., o Tribunal *a quo* considerou que a missiva datada de 13.11.2019 e intitulada “oposição à renovação do contrato de arrendamento”, junta como documento n.º 4 da PI, foi endereçada à ora Apelante/Arrendatária, registada e com aviso de receção, o que não corresponde à verdade, visto que não consta dessa carta qualquer menção ao registo, nem qualquer menção ao aviso de receção.

O - O aviso de receção que consta do documento n.º 4 da PI, foi endereçado para uma morada diversa do locado, num outro concelho, e assinada por uma terceira pessoa desconhecida da ora Apelante/Arrendatária.

P - Face ao exposto, o Tribunal *a quo* deveria ter dado como não provado o facto sob o n.º 2.1.8, visto que se desconhece se a missiva foi efetivamente ou não endereçada à Apelante/Arrendatária, registada e com aviso de receção.

Q - Quanto ao facto dado como provado no ponto 2.1.9., e desconhecendo a ora Apelante/Arrendatária se essa carta foi ou não efetivamente remetida, por nunca ter tido conhecimento da mesma, nem a ter rececionado, considera a Apelante/Arrendatária que o Tribunal *a quo* não poderia saber com certeza se essa carta datada de 13.11.2019, foi sequer alguma vez, remetida à ora Apelante/Arrendatária.

R - Aliás, a carta não menciona as letras da fração do locado (letras BA), mostrando-se a morada insuficiente, bem como não faz menção a qualquer número de registo efetuado pelos CTT.

S - Assim, o Tribunal *a quo* deveria ter dado como não provado o facto sob o n.º 2.1.9.

T - Por outro lado, o Tribunal *a quo*, deu como não provado - e bem - o facto elencado no ponto 2.2.1., reconhecendo a não receção da comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento, datada de 13.11.2019, pela Apelante/Arrendatária, e de que esta tenha tido conhecimento do teor do seu conteúdo.

U - No que concerne à oposição da renovação do contrato de arrendamento, deduzida pelo Senhorio, prevê o artigo 1097.º, n.º 1 do Código Civil (adiante designado por CC) 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.”

V – Pelo facto deste contrato de arrendamento se encontrar sujeito ao NRAU, deve ser observado o artigo 9.º deste diploma legal, o qual prevê um regime especial e mais exigente do que o do artigo 224.º do CC, para que a declaração de oposição ao contrato de arrendamento, seja válida e eficaz, exigindo que: a) a declaração seja reduzida a escrito e devidamente assinada pelo Senhorio; b) que a mesma seja remetida ao Arrendatário por carta registada com aviso de receção; c) devendo ser remetida para o local arrendado, desde que o aviso de receção seja assinado pelo Arrendatário ou, d) caso tenha havido convenção de domicílio, seja remetida para o local convencionado, só produzindo os seus efeitos se chegar ao conhecimento do Arrendatário em tempo útil.

W – Nestes termos, a declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento, deduzida pelo Senhorio e prevista no artigo 1097.º, n.º 1 do CC, tem, obrigatoriamente, carácter receptício.

X – Encontra-se devidamente convencionado na 13.ª cláusula do contrato de arrendamento *sub judice*, que: “1 – As comunicações legalmente exigíveis entre as partes são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção. 2 – As cartas dirigidas ao arrendatário devem ser remetidas para o local arrendado.”

Y – No caso dos autos, não foi o que ocorreu, visto que a morada que consta do aviso de receção que acompanhou a declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento, datada de 13.11.2019, foi enviada para uma morada desconhecida da ora Apelante/Arrendatária, mais precisamente para o Localização 2, tendo sido o A/R assinado por uma terceira pessoa desconhecida da ora Apelante/Arrendatária.

Z – Mais acresce que, do teor da declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento (comunicação datada de 13.11.2019), junta na PI como documento n.º 4, resulta que, a morada do local arrendado é nitidamente insuficiente para que essa comunicação fosse devidamente rececionada pela Apelante/Arrendatária, por não conter as letras da fração BA, respeitantes ao locado.

AA – Esta factualidade impossibilitou que a Apelante/Arrendatária tivesse

conhecimento da declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento, por exclusiva responsabilidade do Senhorio/Apelado.

BB - O ora Apelado/Senhorio, não conformou devidamente o endereço da Apelante/Arrendatária na missiva datada de 13.11.2019, bem como não a remeteu para o locado, tendo-a remetido para um local estranho.

CC - Não podendo ser assacada qualquer responsabilidade à ora Apelante/Arrendatária.

DD - Na motivação da sentença, o Tribunal *a quo* reconhece que, “(...) o aviso de receção junto aos autos contém uma morada distinta daquela que consta do cabeçalho da cópia da carta junta aos autos”, e ainda que, “(...) a morada que consta da carta que foi endereçada à ré, está incompleta, uma vez que não contém a identificação da fração arrendada à Ré (fração BA).”

EE - Concluindo o Tribunal *a quo* que, “(...) quanto aos factos não provados a prova produzida foi insuficiente para concluir pela sua veracidade.”

FF - Na fundamentação de direito, o Tribunal *a quo* considera que, “(...) não ficou provado que a Ré tenha recebido essa missiva, pelo que, não pode aquela comunicação ser tida por válida e eficaz, para fazer cessar o contrato em 30 de abril de 2020.”

GG - Surpreendentemente, e após estas conclusões, o Meritíssimo Juiz, declara que com a citação nos presentes autos, a ora Apelante/Arrendatária teve conhecimento da vontade do Senhorio de fazer cessar o contrato de arrendamento.

HH - Concluindo assim o Tribunal *a quo* que, a ação de despejo é um meio idóneo para se opor à renovação do contrato de arrendamento.

II - Discorda a Apelante/Arrendatária veementemente com tal conclusão proferida pelo Tribunal *a quo*.

JJ - Ora, a citação judicial não substitui a declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento, sob pena de manifesta violação da lei e dos princípios da legalidade e da segurança jurídica.

KK - Se por um lado, a citação, prevista no n.º 1 do artigo 219.º do Código de Processo Civil (CPC), tem por função dar “(...) conhecimento ao réu de que foi proposta contra ele determinada ação e se chama ao processo para se defender; emprega-se ainda para chamar, pela primeira vez, ao processo alguma pessoa interessada na causa.”

LL - Sendo a citação um ato judicial, esta não tem por função produzir efeitos contratuais, nem substituir atos extrajudiciais, que deveriam de se verificar previamente à instauração da ação judicial, o que, consubstanciar-se-ia no pressuposto para o objeto do pedido, *in casu*, a existência prévia da comunicação extrajudicial de declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento.

MM – Por outro lado, a declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento, assume as características específicas que se referiu na Conclusão V, traduzindo-se num documento escrito extrajudicial, emanado e assinado pelo Senhorio (e não pelo Tribunal), efetuado através de carta registada com aviso de receção, ou seja, necessariamente com natureza receptícia.

NN – A matéria de denúncia/oposição à renovação do contrato de arrendamento, encontra-se rigorosamente disciplinada pelo legislador, por forma a equilibrar ambas as partes e atender aos interesses de ambos (Senhorio e Arrendatário), com prevalência na segurança jurídica.

OO – Se por um lado, o Senhorio tem interesse na certeza de um regime que lhe permita opor-se à renovação do contrato de arrendamento, por outro lado, deve ser acautelado que o Arrendatário também tenha as mesmas garantias, pelo que, deverá ser devidamente notificado dessa intenção, nos termos legais, por forma a poder reagir e acautelar-se na tutela dos seus interesses (poderá opor-se àquela intenção, desocupar o locado, encontrar nova habitação, etc.).

PP – Assim, o legislador teve o cuidado de estabelecer, de forma rigorosa, a disciplina específica aplicável a este tipo de contratos, nomeadamente no artigo 9.º do NRAU, bem como inclusivamente previu um regime específico para as situações em que haja lugar à frustração daquela comunicação, nomeadamente no artigo 10.º do mesmo regime legal.

QQ – O legislador teve esse cuidado, precisamente, por forma a equilibrar a proteção do arrendatário e a simplificação do regime de cessação do contrato de arrendamento, por parte do senhorio.

RR – No que respeita à declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento, a Jurisprudência é unânime no reconhecimento da necessidade de existência de declaração receptícia prévia, não se descortinando qualquer aresto em sentido contrário. – Neste sentido, Vd. entre outros, os Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, com os processos n.º 83/16.1YLPRT.L1.S1, de 19-10-2017; n.º 802/24.2YLPRT.L1.S1, de 23-04-2025; do Tribunal da Relação de Lisboa n.º 802/24.2YLPRT.L1-6, de 09-01-2025; do Tribunal da Relação de Évora, n.º 237/24.7T8PTG.E1, de 16-01-2025; do Tribunal da Relação de Guimarães, n.º 7850/22.5T8BRG.G1, de 30-11-2023; do Tribunal da Relação do Porto, n.º 5632/21.0T8PRT.P1, de 13-11-2023.

SS – Não é admissível que, a citação judicial assuma as funções e as características da declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento (prevista no artigo 1097.º do CC, conjugado com os artigos 9.º e 10.º do NRAU), porquanto desvirtuaria todo o regime legal aplicável, fazendo letra morta da lei, bastando aos Senhorios colocarem as ações de despejo, sem

qualquer respeito pela disciplina legal do CC e do NRAU.

TT – Tanto mais, que a declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento é mais exigente do que a declaração negocial existente no artigo 224.º do CC, por se tratar de uma declaração *ad substantiam*, nos termos do n.º 1 do artigo 364.º do CC, não podendo ser substituída por outro meio de prova, ainda que de igual valor (como seria o caso da confissão), pelo que também não bastaria que a Apelante/Arrendatária tomasse apenas mero conhecimento na ação de despejo da intenção do Senhorio. – Neste conspecto, cf. igualmente os Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, proc. n.º

802/24.2YLPRT.L1.S1, de 23-04-2025 e Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa n.º 802/24.2YLPRT.L1-6, de 09-01-2025.

UU – A admitir-se que o Tribunal se substituísse ao Autor/Senhorio, também se entenderia que o Tribunal *a quo* convolaria o mandato dos mandatários com poderes forenses para intentar a ação de despejo, em mandato para dirigir à Arrendatária/Apelante declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento, o que integra ato extrajudicial prévio à ação judicial e não contido nos poderes conferidos, pelo que não podia o Tribunal *a quo* tomar a posição que tomou, sob pena de exceder manifestamente o objeto do pedido, o que se impugna veementemente. – Cf. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, proc. n.º 23305/20.0T8LSB.L1-2, de 13-02-2025.

VV – Ademais, a citação dos presentes autos para a ora Apelante/Arrendatária, foi Edital, ou seja, não receptícia, pelo facto do Apelado/Senhorio, ter conformado no formulário da sua PI para o Tribunal *a quo*, o endereço da ora Apelante/Arrendatária incorretamente.

WW – É curial concluir que, a declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento, realizada pelo Apelado/Senhorio (comunicação datada de 13.11.2019 e junta na PI como documento n.º 4), não cumpre com as exigências previstas no artigo 1097.º n.º 1 do CC, conjugado com os artigos 9.º e 10.º do NRAU, pelo que aquela declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento, é inválida e ineficaz, como o próprio Tribunal *a quo* reconheceu.

XX – Também é de concluir que, a citação para a ação de despejo realizada pelo Tribunal, não pode substituir a declaração extrajudicial e prévia, de oposição à renovação do contrato de arrendamento a realizar pelo Senhorio, sob pena de violação dos normativos 1097.º n.º 1 do CC, conjugado com os artigos 9.º e 10.º do NRAU.

YY – E, sob pena de manifesta violação dos princípios da legalidade e da segurança jurídica, como fez o Tribunal *a quo* ao decidir como decidiu.

ZZ – Nestes termos, a comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento, datada de 13.11.2019, realizada pelo Apelado/Senhorio, é

inválida e ineficaz, por não observar o disposto no n.º 1 do artigo 1097.º do CC, conjugado com os artigos 9.º e 10.º do NRAU, pelo que não operou a cessação do contrato de arrendamento da ora Apelante/Arrendatária, sendo este plenamente válido e eficaz.

AAA – Face ao expendido e, não se tendo provado que a comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento (datada de 13.11.2019), seja válida e eficaz, o contrato de arrendamento para fins habitacionais, renovou-se automaticamente em 30.04.2025, não tendo cessado os seus efeitos, como entendeu o Tribunal *a quo*. Pelo que deve o presente recurso ser julgado procedente com as legais consequências, como é de inteira

BBB – Neste conspecto, a ação de despejo intentada pelo ora Apelado/Senhorio, carece de qualquer fundamento legal e deveria ter sido julgada improcedente. Nestes termos, a Apelante roga a Vossas Excelências que do vosso alto critério decidam, revogar a Sentença ora em crise, reconhecendo que, a comunicação – extrajudicial – de oposição à renovação do contrato de arrendamento, de 13.11.2019, é inválida e ineficaz, não podendo ser substituída pela citação judicial e, por conseguinte, o contrato de arrendamento para fins habitacionais, renovou-se automaticamente em 30.04.2025, mantendo-se plenamente válido e eficaz.».

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

O recurso foi devidamente admitido.

*

Recebida a apelação e colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

II. Do objeto do recurso:

O âmbito do recurso, sempre ressalvadas as questões de conhecimento oficioso, encontra-se delimitado pelas conclusões que nele foram apresentadas e que atrás se transcreveram (art.ºs 635.º n.º 4 e 639.º n.º 1, ambos do C. P. Civil).

*

A questão que cumpre dilucidar prende-se com a circunstância de saber se o senhorio pode, por via de citação do arrendatário em ação vulgarmente denominada de despejo, opor-se à renovação de contrato de arrendamento para fim habitacional com prazo certo.

*

III. Fundamentação:

De facto:

O tribunal de primeira instância deu como provados os seguintes factos:

- 1 - O A. é dono e legítimo proprietário da fração autónoma designada pelas letras “BA”, destinada a habitação, integrada no prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, denominado “Apartamentos Garajau Atlantic”, sito no Sítio da Quinta, Estrada do Garajau, freguesia do Caniço, concelho de Santa Cruz, inscrito na matriz predial respetiva sob o artigoº e descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Cruz sob o n.º/19940826-BA.
- 2 - A aquisição da propriedade encontra-se registada a seu favor pela inscrição Ap. 501 de 2015/05/21.
- 3 - A fração acima identificada foi adquirida pelo A., em 23 de abril de 2015, por compra no âmbito do processo de execução fiscal n.º 2887201101035460 e aps., que correu termos no Serviço de Finanças de Santa Cruz (Madeira) contra BB.
- 4 - Em 29 de abril de 2011 o referido BB e a R. celebraram acordo escrito, denominado “Contrato de Arrendamento para Habitação com prazo certo”, conforme documento n.º 3 junto à petição inicial, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido, mediante o qual o primeiro cedeu à segunda, mediante o pagamento mensal de € 500 e pelo período de um ano, o gozo da fração acima referida.
- 5 - Aquele arrendamento teve início a 1 de maio de 2011 e foi estipulado o seu termo para 30 de abril de 2012, renovando-se automaticamente no seu termo e por períodos de um ano.
- 6 - De acordo com a cláusula 2.ª, n.º 2, daquele contrato, “o senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a noventa (90) dias do termo do contrato.
- 7 - Na cláusula 13.ª daquele contrato ficou estipulado que “as comunicações legalmente exigíveis entre as partes são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção”, sendo que “as cartas dirigidas ao arrendatário devem ser remetidas para o local arrendado”.
- 8 - O A. endereçou à R. carta registada com aviso de receção, datada de 13 de novembro de 2019, comunicando, ao abrigo do artigo 1097.º n.º 1 do Código Civil, a oposição à renovação do contrato de arrendamento para habitação com prazo certo, com efeitos a partir de 30 de abril de 2020.
- 9 - A carta acima referida em 8 foi remetida para Estrada 1, tendo como destinatária a R.

*

O tribunal *a quo* julgou como não provado o seguinte facto:

- a) A R. recebeu a carta acima referida em 8, tendo tido conhecimento do seu teor.

*

De Direito:

Da impugnação da matéria de facto:

Em primeira linha, a Recorrente veio defender que o tribunal de primeira instância não deveria ter dado como provados os factos subjacentes aos n.ºs 8 e 9 (que correspondem, na sentença, aos n.ºs 2.1.8 e 2.1.9).

Em termos de convicção quanto àquela factualidade, escreveu-se na sentença sob recurso o seguinte: “relativamente ao recebimento da carta referida em 2.1.8, a ré negou ter recebido a mesma, sendo que, o aviso de receção junto aos autos contém uma morada distinta daquela que consta do cabeçalho da cópia da carta junta aos autos.

Acresce que, a morada que consta da carta que foi endereçada à ré, está incompleta, uma vez que não contém a identificação da fração arrendada à Ré (fração BA).”.

Naquele circunspecto, consideramos que apenas em parte assiste razão à Recorrente. De facto, da análise do teor da carta com data de 13 de novembro de 2019 anexada à petição inicial, uma conclusão se pode extrair, qual seja, a de o endereço da destinatária naquela vertido ser diferente do domicílio da mesma destinatária que foi feito constar do aviso de receção que pretensamente diria respeito à mesma missiva, igualmente junto com o articulado inicial. A explicação para tal discrepância foi avançada pela testemunha CC, funcionário da Recorrida. Na verdade, escutado que foi na íntegra o depoimento de tal testemunha, do mesmo resulta que o banco endereçou duas cartas à Recorrente: uma que foi dirigida para a morada do arrendado e uma outra que foi dirigida para uma outra morada que havia sido entretanto obtida por aquela instituição bancária.

Ora, quer do teor da missiva de 13 de novembro de 2019, quer do depoimento da identificada testemunha, nada se retira que nos permita concluir que aquela carta foi remetida por correio registado com aviso de receção. Assim sendo, determina-se a alteração do ponto 8 dos factos provados, passando o mesmo a ter a seguinte redação: o A. endereçou à R. carta, datada de 13 de novembro de 2019, comunicando, ao abrigo do artigo 1097.º n.º 1 do Código Civil, a oposição à renovação do contrato de arrendamento para habitação com prazo certo, com efeitos a partir de 30 de abril de 2020.

No mais, improcede a deduzida impugnação da matéria de facto.

Da subsunção dos factos ao Direito:

Conforme já tivemos o ensejo de referir, a questão sobre a qual nos devemos debruçar consiste em saber se ocorreu a cessação do contrato de arrendamento originariamente firmado entre a R. e BB, em virtude de a A., que entretanto sucedeu a este enquanto senhoria, ter manifestado a sua oposição à renovação contratual.

Atendendo à data em que a relação arrendatícia começou a vigorar na situação que nos ocupa (1 de maio de 2011), os contratos de arrendamento para habitação – como é o caso, de acordo com a facticidade provada – podiam ser celebrados com prazo certo ou por tempo indeterminado (art.º 1094.º n.º 1 do C. Civil, cuja redação se tem mantido inalterada desde a versão originária do Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, doravante N.R.A.U.).

Àquele propósito, provou-se que ficou contratualmente estipulado que o arrendamento em apreço iniciou-se em 1 de maio de 2011 e atingiria o seu termo em 30 de abril de 2012, renovando-se automaticamente atingido que fosse esse termo e por períodos de um ano.

A referenciada estipulação contratual está em conformidade com o regime da renovação automática previsto no art.º 1096.º do C. Civil.

Assim, nos contratos de arrendamento com prazo certo, estes, à data de 1 de maio de 2011, renovavam-se automaticamente no seu termo, por períodos mínimos sucessivos de três anos (cfr. a redação dada ao art.º 1096.º do C. Civil pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro).

De qualquer forma, ressalva-se sempre a possibilidade de qualquer das partes opor-se à renovação automática do contrato de arrendamento para fim habitacional e com prazo certo, variando o regime daquela oposição consoante a mesma seja manifestada pelo senhorio ou pelo arrendatário (cfr., respetivamente, os art.ºs 1097.º e 1098.º, ambos do C. Civil).

O art.º 1097.º do C. Civil, com a epígrafe “oposição à renovação deduzida pelo senhorio” (integrado nas disposições especiais do arrendamento para habitação com prazo certo), foi aditado pelo art.º 3.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação que segue: *o senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato.*

Por ser turno, o art.º 2.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, deu ao art.º 1097.º do C. Civil, com efeitos a partir de 14 de novembro de 2012 (cfr. o respetivo art.º 15.º), uma nova redação, a saber:

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.

Já o art.º 2.º da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, veio introduzir dois números (três e quatro) àquele art.º 1097.º, o que fez da seguinte forma:

1 - (...).

2 - (...).

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 - Excetua-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.

Da conjugação do regime de pretérito introduzido pelo R.A.U. com o novo regime aprovado pelo N.R.A.U. ressalta uma importante alteração legislativa, qual seja: a introdução, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, da possibilidade de oposição à renovação do contrato de arrendamento com prazo certo pelo senhorio. Realmente, na vigência do R.A.U. aquele apenas podia, no geral, denunciar o contrato nos termos permitidos pelo art.º 69.º, que corresponde, com algumas alterações entretanto ocorridas, ao previsto no art.º 1101.º do C. Civil, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Com a introdução, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, do art.º 1097.º do C. Civil, procurou equiparar-se o direito do arrendatário e do senhorio em oporem-se à renovação automática do contrato de arrendamento com prazo de duração fixado, mas sem se deixar atender à maior fragilidade contratual do inquilino, o que levou à diferenciação quanto aos prazos de aviso prévio, os quais são, quanto ao senhorio, consideravelmente mais alargados do que os impostos ao arrendatário.

Pedro Romano Martinez define aquela concreta forma de cessação do contrato de arrendamento como “uma declaração negocial por via da qual uma das partes, por meio de uma declaração negocial, obsta à renovação automática do contrato” (em *Da Cessação do Contrato*, Livraria Almedina, Coimbra, 2005, pág. 61).

A figura da oposição à renovação está intrinsecamente ligada à da renovação automática dos contratos. Esta acontece nos contratos a termo por estipulação das partes ou da lei. Os contratos celebrados com prazo certo caducam quando atingido esse prazo, a menos que, por lei ou por convenção das partes, haja sido estipulada a renovação automática.

Na situação *sub judice* temos um contrato de arrendamento habitacional com

prazo certo com início em 1 de maio de 2011 e que a Recorrente pretendeu fazer cessar, opondo-se à renovação automática daquele, com efeitos a 30 de abril de 2020.

Naquele circunspecto, conforme bem evidencia o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 23 de setembro de 2024 (consultável em www.dgsi.pt), “a nova redação dos artigos 1096º e 1097º do Código Civil, introduzida pela Lei 13/2019, de 12 de fevereiro, aplica-se não apenas aos contratos futuros, mas (e também) aos contratos que subsistam à data da sua entrada em vigor, como decorre da regra geral do artigo 12.º, n.º 2, 2.ª parte, do Código Civil, por se tratar de lei que regula o conteúdo da relação jurídica do arrendamento, aplicando-se às relações de arrendamento já constituídas e que se mantêm, por se tratarem de contratos de execução duradoura, com ressalva, salvo exceção legal – art.º 12.º n.º 1 do Código Civil – dos efeitos já produzidos pelos factos que a lei visa regular.” (no mesmo sentido veja-se, v.g., o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12 de dezembro de 2024, acessível no mesmo site).

A acrescentar, resulta do disposto no art.º 59.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que o regime instituído pelo N.R.A.U. *aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias*, ou seja, nos art.ºs 26.º e 28.º da nova Lei, nos quais se estabeleceu um regime transitório aplicável aos contratos celebrados na vigência do R.A.U., de que aqui se não cura.

Em consequência, a oposição à renovação do contrato de arrendamento que a Recorrente pretendeu manifestar por escrito rege-se, desde logo, pelo regime instituído pelo art.º 1097.º do C. Civil, na redação que a este foi dada pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que acima deixamos transcrita. O mesmo se diga, *mutatis mutandis*, quanto à renovação automática a que alude o art.º 1096.º daquele diploma de direito civil substantivo.

Da leitura do art.º 1097.º do C. Civil (na redação introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro) extrai-se que a lei permite ao senhorio em contrato de arrendamento com prazo certo opor-se à renovação automática do mesmo, bastando para tal que o comunique ao arrendatário, sem necessidade de alegar o motivo ou motivos inerentes à sua tomada de decisão.

Mas tal manifestação de vontade expressa tem de ser comunicada ao destinatário nos prazos que o n.º 1 do art.º 1097.º do C. Civil fixa (reportados, nos termos do seu n.º 2, ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação) e que variam consoante a durabilidade da relação contratual, sob pena de a declaração de oposição à renovação automática do contrato não produzir o efeito pretendido.

Isto é, o prazo de antecedência a respeitar dependerá ou do prazo pelo qual o contrato foi celebrado, ou do prazo da renovação desse contrato. No entanto, tal antecedência apenas estará dependente do prazo de renovação do contrato se este for diferente do prazo de duração inicial e caso já tenha havido uma ou mais renovações do contrato. Não se verificando estas hipóteses, o prazo de antecedência a ter em conta será o prazo de duração inicial do contrato. Com é bom de ver, a fixação daqueles prazos de aviso prévio tem na sua génese a “necessidade de proteger tanto os interesses do locatário, eventualmente necessitado de locar outra coisa para satisfazer as suas necessidades, como os interesses do locador, para que possa retirar da coisa, sem grande perda de tempo, os rendimentos ou o uso que ela é capaz de lhe proporcionar” (Pires de Lima e Antunes Varela, no *Código Civil Anotado*, Vol. II, Coimbra Editora, Coimbra, 1997, pág. 399).

Cabe agora questionar: qual a forma pela qual o senhorio se deverá opor à renovação do contrato de arrendamento com prazo certo? Na vigência do velho Regime do Arrendamento Urbano aprovado pelo Decreto-lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro (que veio a ser revogado pelo art.º 60.º n.º 1 da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro), a denúncia pelo senhorio, com o significado a que supra aludimos, tinha de ser efetuada através de notificação judicial avulsa requerida com um ano de antecedência sobre o termo do prazo do contrato ou da sua renovação (art.º 100.º n.ºs 1 e 2 do R.A.U.). De notar que no âmbito do antigo R.A.U. o legislador não efetuava a distinção entre denúncia e oposição à renovação, utilizando aquela primeira forma de cessação do contrato de arrendamento, quer para as situações de verdadeira e própria denúncia, quer para as situações de não renovação contratual.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, a comunicação da oposição à renovação do contrato de arrendamento habitacional com prazo certo levada a cabo pelo senhorio deverá seguir a forma prevista no art.º 9.º do N.R.A.U. (que não foi, na parte que aqui releva, alterado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto), ou seja, ser levada a cabo por escrito e carta registada com aviso de receção:

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

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

3 - As cartas dirigidas ao senhorio devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

4 - Não existindo contrato escrito nem comunicação anterior do senhorio, as cartas dirigidas a este devem ser remetidas para o seu domicílio ou sede.

5 - Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele.

6 - O escrito assinado pelo declarante pode, ainda, ser entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de receção.

7 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, é efetuada mediante:

a) Notificação avulsa;

b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, comprovadamente mandatado para o efeito, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;

c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação.

A circunstância de a lei ter deixado de exigir o meio judicial como forma de manifestação da vontade de oposição à renovação permitiu, por um lado, aliviar o tráfego processual e, por outro lado, agilizar e facilitar o processo de cessação contratual.

Constitui entendimento pacífico que a comunicação ao arrendatário, por parte do senhorio, de que se opõe à renovação do contrato de arrendamento reveste natureza receptícia.

Àquele propósito, refere o Supremo Tribunal de Justiça no seu Acórdão datado de 19 de outubro de 2017 (em www.dgsi.pt) que «não se levantam dúvidas quanto ao carácter receptício da declaração do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento; assim resulta do nº 1 do artigo 1097º do Código Civil – “(...) mediante comunicação ao arrendatário (...)”. Nem tão pouco se duvida de que é no artigo 224º do Código Civil que encontramos o regime geral aplicável à determinação da eficácia das declarações receptícias. Sucede, todavia, que a Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU), prevê um regime complexo e especial para a eficácia dessa declaração de oposição, que prevalece sobre a recepção ou conhecimento a que o nº 1 do citado artigo 224º do Código Civil dá relevância (...).”» (em igual sentido segue o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 4 de outubro de 2023, acessível no mesmo site).

Volvendo aos contornos do caso concreto, não está em discussão nesta instância de recurso o facto de ter sido ineficaz a comunicação escrita datada

de 13 de novembro de 2019 levada a cabo pela Recorrida no sentido de se opor à renovação automática do contrato de arrendamento no qual figura como senhoria e que tem como arrendatária a Recorrente.

Pelo que a pergunta que há a fazer é a seguinte: constituirá a citação da R. para os termos da presente lide uma forma legalmente válida de manifestação de vontade da A. em opor-se à renovação do contrato de arrendamento habitacional com prazo certo, ao invés do recurso à carta registada com aviso de receção (que não foi dirigida para a morada convencionada na cláusula 13.^a do dito contrato e a que também alude o art.º 9.º n.º 2 do N.R.A.U.)? Quanto ao facto de o aviso de receção atinente àquela missiva ter sido assinado por terceiro, que não pela respetiva destinatária, tal não obsta a que se considere realizada a comunicação (art.º 10.º n.º 1 b) do N.R.A.U.), desde que esta tenha sido dirigida para a morada correta, o que já vimos não ter ocorrido.

Por forma a nos habilitar a responder àquela formulada pergunta, secundamos aqui o que bem se refere no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 9 de janeiro de 2025 (acessível em www.dgsi.pt): “à luz do que dispõe o art.º 364º n.ºs 1 e 2 do CC, deve distinguir-se entre formalidades *ad substantiam* e formalidades *ad probationem*.

Quando a lei exige documento escrito como forma de declaração, a regra é a de que o documento escrito, autêntico, autenticado ou particular, é exigido como formalidade *ad substantiam*, sendo que a omissão da formalidade *ad substantiam* gera a invalidade da declaração. (Cf. Luís Filipe Pires de Sousa, Direito Probatório Material Comentado, 3ª edição, 2023, pág. 130).

Ora, atento ao segmento do n.º 1 do art.º 364º do CC “...não pode este ser substituído por outro meio de prova...” a inobservância da forma legal não pode ser substituída por outro meio de prova, ainda que de igual valor, como é o caso da confissão (Cf. Luís Filipe Pires de Sousa, Direito Probatório..., cit., pág. cit.; Maria Prazeres Beleza, Comentário ao Código Civil, Parte Geral, 2014, pág. 864).”. Na mesma linha segue o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23 de abril de 2025 (igualmente consultável em www.dgsi.pt).

Já Pires de Lima e Antunes Varela (no *Código Civil Anotado*, Volume I, Coimbra, Editora, Coimbra, 1979, pág. 299) ensinavam que “a regra é a de que os documentos escritos, autênticos, autenticados ou particulares, são exigidos como formalidades *ad substantiam*. Daí o princípio da nulidade consagrado no artigo 220.º. Só quando a lei se refira, pois, *claramente à prova* do negócio, é que é aplicável o regime do n.º 2 deste artigo.”,

E continuam mais à frente, referindo que em caso de preterição de formalidade *ad substantiam* “o negócio é nulo, salvo se constar de documento de força probatória superior”.

Os documentos com força probatória superior a um documento particular –

como é o caso da carta registada com aviso de receção – são os documentos autênticos e os documentos autenticados (cfr. respetivamente, os art.ºs 369.º e 377.º, ambos do C. Civil).

Ora, não vislumbramos em que medida é que a comunicação à R., através de um ato de citação, do teor da petição inicial apresentada em Juízo possa levar a concluir que esta está materializada num documento com força probatória superior ao do documento particular que a lei exige como formalidade *ad substantiam* para comunicação da vontade de oposição do senhorio à renovação do contrato de arrendamento para fim habitacional com prazo certo. Se é verdade que a citação é dimanada de uma autoridade pública, não menos verdade é que a mesma apenas se destina a dar conhecimento a alguém de que contra si foi proposta em tribunal uma ação, chamando-a ao processo para se defender (art.º 219.º n.º 1 do C. P. Civil), ou seja, não tem como função atestar o que quer que seja quanto aos fundamentos (causa de pedir) daquela ação.

Ainda que se entendesse, como fez o tribunal *a quo*, que a citação para os termos desta lide supriria o envio da carta registada com aviso de receção a que se refere o art.º 9.º n.º 1 do N.R.A.U., sempre se dirá, de acordo com o devir processual, que a R. foi citada editalmente. O que significa que, constituindo aquela carta uma declaração recetícia, não se pode afirmar que a mesma tenha sido rececionada pela sua destinatária, não obstante esta ter deduzido contestação.

E mesmo que se validasse a posição jurídica defendida pela Recorrida em sede de alegações finais – no sentido de a oposição à renovação do contrato de arrendamento ter produzido efeitos, com a citação, no ano de 2024 –, convém referir que a citação edital da R. considera-se efetuada no dia 10 de abril de 2024 (art.º 242.º n.º 1 do C. P. Civil). Sendo assim, ocorreu na situação em presença o total desrespeito pelo prazo de aviso prévio de duzentos e quarenta dias a que alude o art.º 1097.º n.º 1 a) do C. Civil (determinado por referência ao prazo de duração do contrato e respetivas renovações), atenta a circunstância de o termo da última renovação contratual estar previsto, aquando do início da instância, para 30 de abril de 2024. O que significa que tal citação deveria ter sido concretizada até ao dia 30 de agosto de 2023, o que manifestamente não sucedeu.

Àquele propósito, deixa-se consignado que não é de trazer à colação o prazo de aviso prévio de noventa dias a que alude a cláusula 2.ª, n.º 2, do contrato de arrendamento em apreço, porquanto a mesma deve ser considerada nula por ser contrária à norma legal imperativa que constitui o art.º 1080.º do C. Civil (*as normas sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento urbano têm natureza imperativa, salvo disposição legal em*

contrário) (neste sentido veja-se, v.g., o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30 de janeiro de 2025, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 24 de maio de 2022 e o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 10 de julho de 2024 (todos em www.dgsi.pt). Sequentemente, o prazo de aviso prévio a que cumpre *in casu* recorrer é o que resulta da aplicação do n.º 1 do art.º 1097.º do C. Civil.

Sem olvidar que a data considerada pela A., na carta registada com aviso de receção a que supra se aludiu, para fazer cessar o contrato de arrendamento que a unia à R. (por oposição à renovação do mesmo), seja, 30 de abril de 2020, já há muito havia sido ultrapassada aquando da concretização da citação edital da segunda. Merece aqui referência o afirmado no Acórdão desta Relação de 8 de setembro de 2022 (visualizável em www.dgsi.pt), ainda que reportando-se a uma situação inversa, mas que aqui tem plena acuidade: “não impede a renovação do prazo do contrato de arrendamento para habitação, a comunicação do senhorio que, não obstante efetuada no prazo a que alude o art. 1097º, nº 1, al. b), do Código Civil, declare o contrato terminado para data distinta – posterior – daquela em que operaria a renovação automática do mesmo.”.

Face ao exposto, o recurso deve merecer provimento.

A Apelada é responsável pelo pagamento das custas processuais (artigos 527.º e 529.º, ambos do C. P. Civil).

*

IV. DECISÃO:

Pelo exposto, acordam os Juízes desta 2.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar procedente o recurso e, consequentemente:

1. alterar a decisão quanto à matéria de facto, nos termos supra explanados;
2. revogar a sentença recorrida e absolver a R. dos pedidos contra esta formulados.

Custas pela Apelada.

*

Lisboa, 22-01-2026,

João Severino

João Paulo Raposo

Pedro Martin Martins