

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2228/24.9YLPRT.L1-2

Relator: HIGINA CASTELO
Sessão: 22 Janeiro 2026
Número: RL
Votação: MAIORIA COM * VOT VENC
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

DESPEJO

Sumário

- I. A oposição à renovação de contrato de arrendamento com prazo certo, automaticamente renovável, pode ser feita para o termo do prazo subsequente ao prazo em curso.
- II. A indicação pelo senhorio da concreta data de termo do contrato de arrendamento não é um elemento necessário da declaração de oposição à renovação.
- III. Factos constitutivos do direito do autor que se produzam posteriormente à propositura da ação podem ser tomados em consideração na sentença sem necessidade de articulado superveniente, desde que não importem alteração da causa de pedir e sejam notórios ou de conhecimento oficioso.
- IV. O senhorio, laborando em erro sobre a extensão do prazo de pré-aviso, opôs-se à renovação sem a necessária antecedência relativamente ao prazo em curso e, findo este, intentou ação especial de despejo; esta ação mantinha-se pendente no final do prazo subsequente, pelo que o contrato se considera cessado na última data. O novo facto – decurso do tempo – é notório; e a data da cessação provém da aplicação do direito.

Texto Integral

Acordam os abaixo identificados juízes do Tribunal da Relação de Lisboa:

I. Relatório

“B”, ré na ação que a si e ao corréu “C” é movida por “A”, notificada da

sentença condenatória, proferida em 03/10/2025, e com ela não se conformando, interpôs o presente recurso.

Os presentes autora iniciaram-se com requerimento de despejo submetido, em 18/11/2024, no Balcão do Arrendatário e do Senhorio, sustentado na cessação de contrato de arrendamento por oposição à sua renovação.

Citados, os arrendatários deduziram oposição em 13/02/2025, o que determinou a distribuição dos autos em juízo.

Sucederam-se várias diligências e incidentes relativos à falta de procuração emitida pelos réus, aos seus requerimentos de apoio judiciário, à renúncia de advogada nomeada e a requerimentos subscritos pelos próprios réus.

*

Em 03/10/2025, foi proferida sentença que julgou procedente a ação e condenou os réus a entregar o imóvel ao autor.

*

A ré não se conformou e recorreu, concluindo as suas alegações de recurso da seguinte forma:

«1. O Procedimento Especial de Despejo, previsto na Lei n.º 6, 2006, artigo 15.º, destina-se a efetivar cessação já consolidada, não tem função constitutiva da cessação.

2. O PED exige pressupostos cumulativos, designadamente título válido de cessação e comunicação eficaz nos termos legais ou contratualizados, o que não se verificou no caso.

3. O recorrido ancorou o pedido na caducidade do contrato em 31.08.2024, por alegada oposição à renovação por carta de 29.04.2024.

4. O contrato contém cláusula válida e eficaz que impõe antecedência mínima de 180 dias para a oposição do senhorio à renovação, cláusula livremente convencionada e mais favorável ao arrendatário.

5. A comunicação de 29.04.2024 não respeitou a antecedência contratual de 180 dias, pelo que é ineficaz para impedir a renovação operada em 31.08.2024.

6. Em consequência, verificou-se a renovação automática do contrato até 31.08.2025.

7. Inexistindo cessação em 31.08.2024, faltava o requisito nuclear do PED, não havia obrigação de desocupação nessa data, não se verificava incumprimento do dever de entrega.

8. A forma especial de despejo é, por isso, juridicamente imprópria no caso concreto, por ausência de título idóneo à data da propositura.

9. A legalidade da interposição do PED mede-se no momento da sua propositura, não pode ser criada retroativamente com factos supervenientes.

10. O artigo 611.º do CPC não legitima a conversão de um fundamento

inválido de cessação em fundamento válido ulterior, nem a reconstrução do objeto do litígio para termo futuro não pedido.

11. A sentença, ao invocar o artigo 611.º do CPC para afirmar cessação em 31.08.2025, pretendeu suprir a falta de pressupostos da ação à data da interposição, violando o princípio do dispositivo e o fim próprio do PED.

12. O objeto da ação é definido pelo pedido e pela causa de pedir do autor, artigos 3.º e 5.º do CPC; o autor alegou caducidade em 31.08.2024, não invocou cessação em 31.08.2025.

13. O tribunal não podia substituir oficiosamente a causa de pedir pela caducidade de 31.08.2025 para manter a utilidade da via especial do despejo.

14. Ao conhecer de cessação em 31.08.2025 sem pedido de ampliação e sem alteração da causa de pedir, o tribunal excedeu os limites do litígio fixados pelas partes.

15. Tal conhecimento consubstancia excesso de pronúncia, artigo 615.º, n.º 1, alínea d, do CPC.

16. Verifica-se, além disso, contradição entre fundamentos e decisão, artigo 615.º, n.º 1, alínea c, porquanto se reconhece a ineficácia da oposição para 2024 e, simultaneamente, se atribui eficácia para 2025 à mesma comunicação.

17. A sentença incorre ainda em nulidade por o juiz se ter pronunciado sobre questões que não podia tomar conhecimento e por condenar em objeto diverso do pedido, nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alíneas c, d e e, do CPC.

18. A sentença padece de erro notório na apreciação da prova, pois os factos provados impunham decisão oposta: a ilicitude do procedimento de despejo.

19. Há despejo ilícito sempre que se pretenda a entrega coativa sem título resolutivo válido.

20. O locado constitui a residência efetiva e principal da recorrente e do seu agregado, devendo ser-lhe atribuída a qualificação de casa de morada de família, com a consequente proteção legal.

21. A proteção da habitação decorre dos artigos 65.º, 18.º, 20.º e 13.º da CRP, do artigo 1682.º-A do Código Civil e do artigo 8.º da CEDH.

22. A autorização de entrada imediata e arrombamento é medida de máxima gravidade, apenas admissível quando o título seja inequívoco e imune a vícios, o que não ocorre.

23. Assim, a interposição da ação especial de despejo é ilegal e ilícita, devendo a sentença ser revogada e considerada nula nos termos do artigo 615.º do CPC.

24. Deve a apelação ser admitida e provida, com revogação integral da decisão e absolvição do pedido de despejo; subsidiariamente, devem as nulidades ser declaradas, com anulação da sentença.

25. Atenta a gravidade e o risco sério de dano de difícil ou impossível

reparação com a desocupação forçada antes da decisão, deve ser atribuído efeito suspensivo ao recurso, para todos os efeitos legais.

26. Devem ser revogadas as medidas executivas autorizadas na sentença, designadamente a entrada imediata e o arrombamento.

Termos em que, deve ser dado provimento ao presente recurso e em consequência ser revogada a sentença recorrida, e:

A. Que a apelação seja julgada procedente, por provada, e, em consequência, seja revogada integralmente a sentença recorrida, absolvendo-se a Recorrente do pedido de despejo, por ilegalidade e ilicitude da interposição do Procedimento Especial de Despejo, inexistência de título resolutivo válido para 31.08.2024, uso indevido do artigo 611.º do CPC, excesso de pronúncia e contradição entre fundamentos e decisão.

B. Que a sentença seja declarada nula nos termos do artigo 615.º do CPC.

C. Que seja o imóvel objeto do contrato de arrendamento considerado casa de morada de família da recorrente.

D. Que seja revogada a autorização de entrada imediata no locado e de arrombamento, prevista no artigo 15.º I do NRAU, por ausência de título.

E. Que seja atribuído efeito suspensivo à apelação, nos termos dos artigos 647.º e seguintes do CPC.»

*

O autor ofereceu contra-alegações, pronunciando-se pela confirmação da sentença recorrida.

*

Foram colhidos os vistos e nada obsta ao conhecimento do mérito.

Objeto do recurso

Sem prejuízo da apreciação de eventuais questões de conhecimento oficioso, são as conclusões das alegações de recurso que delimitam o âmbito da apelação (artigos 635.º, 637.º, n.º 2, e 639.º, n.ºs 1 e 2, do CPC).

Tendo em conta o teor daquelas, colocam-se as seguintes questões:

a) A sentença é nula por excesso de pronúncia, por oposição entre fundamentos e decisão, e por condenação em objeto diverso do pedido?

b) Tendo o senhorio comunicado oposição à renovação para o termo do prazo em curso, sem a necessária antecedência, a mesma declaração torna-se eficaz no termo do prazo subsequente?

c) Tendo sido intentada ação de despejo ainda na vigência do contrato de arrendamento (por a oposição à renovação não ter sido feita com a necessária antecedência), se a ação se mantiver em curso no termo do prazo subsequente, a mesma ação é procedente?

II. Fundamentação de facto

A 1.ª instância considerou na sua decisão os seguintes factos (que a recorrente não discute):

1. Em 26 de agosto de 2019, o autor, na qualidade de senhorio, e “B” e “C”, na qualidade de arrendatários, acordaram por escrito denominado “contrato de arrendamento habitacional” a cedência por aquele da fração autónoma sita na Rua ..., 40, 1.º esquerdo, ... Lisboa, mediante a entrega por parte dos réus da contrapartida mensal de €800,00.
2. Mais acordaram que o contrato seria celebrado por um período de três anos, com início a 1 de setembro de 2019 e com termo a 30 de agosto de 2022, renovando-se automaticamente, por períodos iguais e sucessivos de um ano, caso não fosse denunciado por qualquer das partes.
3. Acordaram, ainda, as partes que a oposição de renovação do contrato por parte do senhorio teria que ser comunicada com uma antecedência mínima de 180 dias.
4. No dia 29 de abril de 2024, o autor remeteu aos réus uma carta a comunicar a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento e que o contrato cessaria os seus efeitos a 31 de agosto de 2024, devendo ser o locado entregue ao autor nessa data.

III. Apreciação do mérito do recurso

III.1. Da nulidade da sentença

A recorrente pede que a sentença se declare nula, invocando três fundamentos:

- excesso de pronúncia por, em seu entender a afirmação de que a caducidade opera em 31/08/2025, e não em 31/08/2024 como o autor pretendia, constitui alteração ilegal da causa de pedir;
- contradição entre fundamentos e decisão, ao reconhecer-se a ineficácia da oposição para 2024 e, simultaneamente, atribuir-se eficácia à mesma comunicação para 2025;
- condenar em objeto diverso do pedido.

Vejamos ponto por ponto.

Nos termos do disposto na al. d) do n.º 1 do art. 615.º do CPC, a sentença é nula quando o juiz conheça de questões de que não podia tomar conhecimento. Na ação dos autos o juiz podia e devia tomar conhecimento do momento em que a oposição à renovação operou. Foi o que fez ao afirmar que, considerando o prazo convencional da oposição à renovação pelo senhorio, o contrato não caducou no termo do prazo em curso aquando da oposição, mas apenas no termo do prazo subsequente. Inexiste, por outro lado, alteração da causa de pedir, constituída pelo contrato de arrendamento com prazo certo

automaticamente renovável, pela oposição à renovação e pela consequente cessação do contrato. A causa de pedir mantém-se. Simplesmente, a aplicação do direito aos factos determinou que a data da cessação seja posterior à pretendida pelo autor (decisão que beneficia os réus, que tiveram mais um ano de vigência de contrato além da data de termo desejada pelo autor).

Estabelece-se na al. c) do n.º 1 do art. 615.º do CPC que a sentença é nula quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão. Para justificar esta alegação de nulidade invoca-se o facto de se ter atribuído eficácia à declaração de oposição à renovação tencionada para 31/08/2024 para o mesmo dia e mês do ano subsequente. A data em que uma declaração de oposição à renovação opera os seus efeitos é uma conclusão que depende do conhecimento de vários dados de facto e de direito: tipo do contrato de arrendamento, prazo em curso e prazo subsequente (quais as suas datas de início e de fim), existência de cláusula contratual que determine pré-aviso de oposição à renovação pelo senhorio mais dilatado que o mínimo legal, prazo legal de oposição à renovação. Entre a apreciação fundamentada de que o contrato dos autos, considerando a concreta oposição à renovação efetuada pelo senhorio e todas as demais circunstâncias relevantes, apenas terminou em 31/08/2025, e a decisão de julgar o contrato findo nessa data há plena harmonia.

Finalmente, de acordo com o estabelecido na al. e) do n.º 1 do art. 615.º do CPC, a sentença é nula quando o juiz condene em quantidade superior ou em objeto diverso do pedido. No caso dos autos, o juiz condenou no mesmo objeto – entrega do imóvel – e, de alguma forma, em quantidade inferior à pedida (pedia-se a entrega em data x e concedeu-se em x+1 ano).

Em suma, improcedem totalmente os argumentos invocados pela recorrente para fundamentar a pretendida nulidade da sentença.

*

III.2. Da eficácia da comunicação de oposição à renovação feita pelo senhorio, sem a necessária antecedência em relação ao termo do prazo em curso, para o termo do prazo subsequente

O autor, na qualidade de senhorio, e os réus, na qualidade de arrendatários, celebraram entre eles, em 26/08/2019, contrato de arrendamento urbano para habitação, com início em 01/09/2019, pelo prazo de três anos (termo em 31/08/2022), renovável por períodos de 1 ano, na falta de oposição à renovação.

Pelo mesmo contrato, acordaram, ainda, que a oposição à renovação por parte do senhorio teria de ser efetuada com antecedência de 180 dias.

Em 29/04/2024, o autor remeteu aos réus uma carta a comunicar a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento, afirmando que o contrato

cessaria os seus efeitos a 31/08/2024.

O contrato rege-se pelas estipulações das partes, sem prejuízo das disposições legais imperativas aplicáveis, e, na falta de umas e de outras pelas disposições supletivas adequadas à situação.

As partes não discutem os factos nem a sua qualificação jurídica e as normas substantivas aplicáveis.

Trata-se de contrato de arrendamento urbano com fim habitacional, celebrado por escrito, pelo prazo certo de três anos, renovável por períodos de um ano, na falta de oposição à renovação (conforme permitido – ou, no que respeita à forma escrita, imposto –, pelos arts. 1067.º, 1069.º, n.º 1, 1094.º, n.º 1, 1095.º, n.ºs 1 e 2, e 1096.º do CC).

Um pequeno parênteses para dizer que a questão doutrinária e jurisprudencialmente debatida de saber se a norma constante do n.º 1 do art. 1096.º do CC exige que a primeira renovação se faça por, pelo menos, três anos, ou se, pelo contrário, tal referência é supletiva, não foi suscitada no recurso. Defendemos a integral supletividade da norma em causa – v. Acs. do [TRL de 05/12/2024, proc. 1395/24.6YLPRT.L1](#) (revogado pelo [Ac. do STJ de 13/03/2025](#), com voto de vencido), e de [04/12/2025, proc. 454/24.0T8FNC.L1](#), ambos relatados pela ora relatora. Ainda que assim não fosse, e que a primeira renovação tivesse de se efetuar por três anos, tal não impactaria na decisão que vamos proferir neste caso, uma vez que os três anos de uma hipotética primeira renovação se teriam completado na mesma data do termo da terceira renovação, ou seja, em 31/08/2025.

Nos termos do disposto no art. 1080.º do CC, as normas sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento urbano têm natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário. Tanto significa que as formas de cessação do contrato de arrendamento urbano que implicam a imposição da vontade de uma das partes à outra, são regidas por normas imperativas, sem prejuízo de disposição legal em contrário. Discute-se se a oposição à renovação se reconduz a uma *denúncia* – por a cessação decorrer de um direito potestativo extintivo, de exercício livre e incondicional, que produz efeitos *ex nunc* (Mário Júlio de Almeida Costa, *Direito das obrigações*, 9.ª ed., Almedina, 2001, reimp. 2003, pp. 288-289, Pedro Romano Martinez, *Da cessação do contrato*, 3.ª ed., Almedina, 2015, pp. 307-313, João de Matos Antunes Varela, *Das obrigações em geral*, II, 5.ª ed., Almedina, 1992, pp. 278-279) –, se por uma atípica *caducidade* (Joaquim de Sousa Ribeiro, «O novo Regime do Arrendamento Urbano: Contributos para uma análise», in *Direito dos Contratos – Estudos*, Coimbra Editora, 2007, p. 335, Elsa Sequeira Santos, *Código Civil Anotado*, I, coord. Ana Prata, Almedina, 2017, p. 1317), se por uma *causa autónoma*, um *tertiun genus*, entre denúncia e caducidade (Jorge Pinto Furtado, *Comentário*

ao regime do arrendamento urbano, 4.^a ed., Almedina, 2022, pp. 438-445). A esta forma de cessação chama-se com frequência *denúncia*, digamos num sentido impróprio, reservando a denúncia em sentido técnico (próprio ou estrito) para a cessação unilateral e discricionária de contratos de duração indeterminada. A oposição à renovação consiste numa declaração potestativa extintiva, unilateral e discricionária, como a denúncia; mas essa declaração determina a caducidade do contrato no fim do prazo que esteja em curso no momento em que a oposição se torna eficaz (a oposição torna-se eficaz no final do prazo de aviso prévio aplicável). Em todo o caso, é indiscutível a natureza imperativa das normas relativas à cessação do contrato por oposição à sua renovação.

Tem-se entendido maioritariamente, e foi essa a posição do tribunal *a quo*, que a imperatividade estabelecida no art. 1080.º do CC se destina a proteger o arrendatário, sendo lícitas cláusulas contratuais que lhe sejam ainda mais favoráveis que as disposições legais imperativas, nomeadamente, sendo lícita a cláusula do contrato celebrado entre as partes que fixou uma antecedência de 180 dias para a oposição à renovação por parte do senhorio.

Tal entendimento não é absolutamente unânime ou linear. Por exemplo, Elsa Sequeira Santos escreve: «Embora, em primeira linha, esta imperatividade seja destinada a tutelar a posição do inquilino, salvaguardando o direito constitucional à habitação, entendemos que todas as normas relativas àquelas formas de cessação do contrato são imperativas, e não apenas as diretamente destinadas à proteção do arrendatário. Com efeito, o que a lei procura alcançar é a existência de um contrato de arrendamento justo, apelativo e com capacidade de resposta às necessidades de todos, o que passa também pela proteção da posição do locador» – *Código Civil Anotado*, I, coord. Ana Prata, Almedina, 2017, p. 1316.

O art. 1097.º, integrado em subsecção de disposições especiais do arrendamento para habitação, e com a epígrafe «Oposição à renovação deduzida pelo senhorio», estabelece que o senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte de 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos (n.º 1, al. b). Esta antecedência reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação (n.º 2 do art. 1097.º).

No caso *sub judice*, o senhorio enviou as cartas de oposição à renovação do contrato em 29/04/2024, no decurso da segunda renovação. Fê-lo com a antecedência estabelecida na lei (120 dias, pois o prazo da renovação era igual a um ano), mas não com a antecedência, mais longa, acordada entre as partes. Segundo aquele que nos parece o melhor entendimento, os prazos de

antecedência fixados na lei para a oposição à renovação pelo senhorio são prazos mínimos, que não impedem as partes de estipular outros mais longos. Foi também esse o entendimento do tribunal *a quo*, que assim o fundamentou: «De facto, é a própria lei que no proémio do n.º 1 do artigo 1097.º refere expressamente que os prazos previstos nas diversas alíneas estabelecem uma antecedência mínima. Por outro lado, é inquestionável a *ratio* desta norma: proteger o arrendatário, estabelecendo um prazo razoável mínimo face à cessação do contrato por iniciativa do senhorio. Vale isto por dizer, que nem a letra da lei, nem a sua *ratio*, impedem que as partes estipulem prazo de oposição à renovação superior àqueles prazos mínimos legais.

E este entendimento não coloca em causa a natureza imperativa do artigo 1097.º do Código Civil, imposta pelo artigo 1080.º do Código Civil. Contudo, essa natureza imperativa apenas impede que as partes acordem prazos de oposição à renovação mais curtos do que os ali previstos.

Este é o entendimento sufragado pela jurisprudência maioritária dos nossos tribunais superiores e é o que acolhemos, salientando que é o único que compatibiliza o respeito pela letra da lei e pela liberdade contratual das partes, que convencionaram um prazo de antecedência superior ao legalmente previsto».

O senhorio, provavelmente esquecido da cláusula contratual, enviou as cartas sem a acordada antecedência e afirmou nelas que o contrato terminaria em 31/08/2024.

Não tendo a oposição à renovação respeitado o acordado prazo de antecedência, o contrato renovou-se por mais um ano, no termo do prazo então em curso, pelo que apenas viria a terminar em 31/08/2025 (termo da terceira renovação, que se iniciou em 01/09/2024). Assim o entendeu o tribunal *a quo*, com a seguinte fundamentação: «Sucedde que, por força da oposição à renovação do contrato já comunicada pelo Autor aos Réus, neste momento, o contrato, renovado a 31 de agosto de 2024, já atingiu o seu termo, facto que o Tribunal se encontra obrigado a atender, em cumprimento do preceituado no artigo 611.º do Código de Processo Civil, sendo, por isso, inevitável concluir que o mesmo cessou os efeitos a 31 de agosto de 2025». Concordamos, mas não se trata de uma posição pacífica. Para justificar este entendimento temos de afirmar: (i) a irrelevância da indicação da data de termo pelo senhorio; e, (ii) a possibilidade de o prazo de antecedência se completar no decurso da ação.

O texto do art. 1097.º impõe que a oposição à renovação se efetue com determinada antecedência relativamente ao termo do contrato. Se a comunicação não é feita com a antecedência mínima relativamente ao termo do prazo em curso, isso implica a renovação do prazo contratual, surtindo a

declaração de oposição à renovação efeito apenas no termo do prazo renovado. Não encontramos na lei óbice ao pleno aproveitamento da declaração de oposição à renovação para o primeiro termo possível. No caso dos autos, em que tinha de ser respeitada uma antecedência de 180 dias, sendo a comunicação feita a mesmos de 180 dias do fim do prazo em curso (31/08/2024), aquele renovou-se automaticamente por mais um ano e a declaração de oposição apenas poderia surtir efeito a 31/08/2025.

A indicação que o senhorio fez nas cartas de oposição à renovação no sentido de o contrato terminar a 31/08/2024 deveu-se a erro da sua parte, seja por não ter atentado no mais longo prazo contratualmente acordado, seja por estar em erro sobre a interpretação da lei, pensando, como defendeu em 1.^a instância, que, apesar de ter contratualmente acordado num prazo de antecedência de 180 dias, se aplicaria o prazo previsto na lei de 120 dias, dada a imperatividade da norma. Esse erro nada retira à sua vontade de pôr fim ao contrato, assim que possível. Essa vontade é inequivocamente manifestada nas cartas de oposição à renovação, nas quais se lê, entre o mais, que «[n]os termos e para os efeitos dos artigos 1097 e 1098 do Código Civil, vimos expressar a intenção de não renovação automática do arrendamento habitacional que tem por objeto o referido andar. Assim, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1097 do Código Civil, é vontade do proprietário se opor à renovação, pelo que cumprido o período de aviso prévio legal, o referido contrato cessará os seus efeitos (...)». Por outro lado, os arrendatários, colocados na posição do declaratório normal, não podem deixar de ter entendido que o autor se opôs à renovação do contrato, decorrido que fosse o período de aviso prévio (art. 236.^o, n.^o 1, do CC), sendo irrelevante o erro em que o senhorio laborou sobre a concreta data de termo do período em curso após o decurso do prazo de pré-aviso. O normal destinatário daquela declaração de oposição à renovação teria entendido que o senhorio estava em erro sobre o prazo de pré-aviso (resulta do texto das carta que estava a considerar o prazo mínimo legal de 120 dias, e não o prazo convencional de 180 dias, acordado pelas partes), mas que queria, independentemente disso, terminar a relação contratual assim que legalmente viável.

Acresce que o aproveitamento da declaração para o termo do prazo subsequente em nada prejudica os réus arrendatários que ficaram com enorme antecedência, de cerca de um ano e quatro meses, cientes de que teriam de deixar o locado e arranjar uma residência alternativa. Beneficiaram, portanto, com o equívoco do senhorio.

A declaração de oposição à renovação prematura (em relação ao termo do período em curso ou em relação à data expressa pelo senhorio como correspondendo a esse termo) deve ser aproveitada para o primeiro termo que

respeite o período de antecedência devido. Neste sentido, aproveitamos a extensa fundamentação do [Ac. do STJ de 23/04/2002, proc. 01A4298](#), sumariado a respeito desta questão com as seguintes asserções: «I - É válida e eficaz a denúncia de contrato de arrendamento rural feita com a antecedência legalmente prevista ainda que opere não na data concretamente indicada mas noutra posterior, já que a indicação da data constitui apenas um efeito necessário dessa denúncia, nada tem a ver com a essência do pedido. II - Deve, porque matéria de direito, o tribunal corrigir a data indicada e julgar em conformidade.»

Do texto do mesmo Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, pela sua utilidade no presente caso, extratamos:

«O acórdão recorrido julgou a denúncia tempestiva e válida, considerando que: "o que, efectivamente, constitui elemento desencadeador da extinção do contrato de arrendamento é a denúncia tempestiva, por parte do senhorio, isto é, com observância do prazo não inferior ao legalmente previsto para tal, sendo que a indicação da data concreta em que opera o despejo constitui apenas um efeito necessário dessa denúncia.

Nas acções de despejo, a questão da data em que há-de situar-se o termo do respectivo contrato nada tem a ver com a essência do pedido; por isso, no caso do senhorio pretender fazer cessar o arrendamento em certa data e se verificar que só poderá ser obtido para um momento ulterior, deverá o tribunal julgar em conformidade. Assim, no caso de, por parte do senhorio, se verificar a incorrecção da data por este indicada, quanto à extinção do contrato, por se tratar de matéria de direito e que, por isso, reveste alguma delicadeza, não pode exigir-se daquele (senhorio) que tenha de 'acertar' quanto ao momento, precisa e efectivamente, extintivo do contrato".

Este passo, decisivo para a questão ora em causa, merece acolhimento.

Traduz ele entendimento que tem vindo a ser sufragado por significativa jurisprudência (cfr. acórdãos do STJ de 15.10.80, BMJ, nº 300-378, de 26.9.96, Proc. nº 194/96, da RL de 8.1.80, BMJ, nº 297-397, da RP de 24.5.79, CJ, ano 1979, tomo III-973, da RC de 24.11.92, CJ, ano 1992, tomo V-63, e da RE de 18.2.81, CJ, ano 1981, tomo I -117) e doutrina (Pires de Lima e Antunes Varela, "Código Civil Anotado", vol. II, 3ª ed., p. 576; Jorge Aragão Seia, "Arrendamento Rural", 3ª ed., p. 126, citando, em anotação ao artigo 18º, os acórdãos do STJ de 3.11.93, CJSTJ, ano I, tomo 3-88, da RC de 2.11.93, CJ, ano XVIII, tomo 5-23, e da RE de 27.4.95, CJ, ano XX, tomo 2-268; Pinto Furtado, "Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos", 2ª ed., pp. 551-552).

E, diversamente do que parece ser a posição do recorrente, a lei não impõe qualquer prazo máximo para a denúncia, a qual pode, portanto, ser feita em qualquer momento- o que se exige é que seja feita com um prazo mínimo que,

no caso, foi respeitado.

Bem decidiu, assim, o acórdão ao julgar válida e tempestivamente efectuada a denúncia para 3 de Junho de 1994.»

*

III.3. Da atendibilidade da cessação do contrato ocorrida no decurso da ação
A questão que subsequentemente se coloca é a de saber se, estando o contrato ainda em curso aquando da propositura da ação, mas terminando no seu decurso, se esse termo pode ser atendido na sentença.

A resposta do tribunal *a quo* foi positiva e com ela concordamos. Sem prejuízo das restrições estabelecidas na lei, nomeadamente quanto às condições em que pode ser *alterada a causa de pedir*, deve a sentença tomar em consideração os factos constitutivos, modificativos ou extintivos do direito que se produzam posteriormente à proposição da ação, de modo que a decisão corresponda à situação existente no momento do encerramento da discussão – assim se encontra estabelecido no n.º 1 do art. 611.º do CPC. Apenas são atendíveis os factos que, segundo o direito substantivo aplicável, tenham influência sobre a existência ou conteúdo da relação controvertida (n.º 2 do mesmo artigo e diploma). Acrescenta, ainda, o n.º 3 do mesmo dispositivo, que a circunstância de *o facto jurídico relevante ter nascido ou se haver extinguido no decurso do processo é levada em conta para o efeito da condenação em custas*, de acordo com o disposto no artigo 536.º.

O conteúdo do art. 611.º é idêntico ao artigo 663.º do CPC-1961 (com redação mantida em 1967 e até final), com mera alteração de forma no n.º 3, por via da atual expressa remissão para o art. 536.º.

As normas em questão já constavam, em substância, no art. 663.º do CPC-1939, com a seguinte redação: «No julgamento devem tomar-se em consideração os factos constitutivos ou extintivos do direito que se produzirem posteriormente à proposição da ação, de modo que a decisão corresponda ao estado de coisas no momento do encerramento da discussão. A circunstância de o facto jurídico ter surgido ou desaparecido no decurso do processo será levada em conta para o efeito da condenação em custas».

O que há de novo do Código de 1961 em diante é a expressa referência aos limites à alteração da causa de pedir e do pedido constantes de outras disposições legais.

Como afirmam Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, mantiveram-se no Código de 1961 (e, acrescentamos nós, no de 2013 que manteve inalteradas as disposições ora relevantes), «Por um lado, o direito processual não manda julgar rigidamente a acção de acordo com a *situação existente no momento da proposição* da acção, declarando-se, pelo contrário, aberto à consideração da evolução dinâmica da relação litigada, até ao

momento derradeiro do encerramento da discussão da causa.

Por outro lado, a atendibilidade dos factos supervenientes, dentro da moldura substantiva aceite para o efeito, tanto aproveita ao *autor*, mediante a admissão dos (novos) factos *constitutivos* do seu direito, como beneficia o réu, através da consideração dos (novos) factos *modificativos ou extintivos* da pretensão contra ele deduzida.

É o reflexo decorrente, aliás, da ampliação correspondente introduzida no âmbito dos *articulados supervenientes* (...).

Mantém-se, por último, o efeito *tipicamente processual* da repercussão da evolução da situação de facto no capítulo das *custas judiciais* (...), tendo especialmente em conta os factos supervenientes, dependentes em maior ou menor grau da *vontade* das partes, e procurando distribuir equitativamente o encargo das custas, numa relação duradoura como á relação processual, de acordo com o tempo em que cada urna das partes teve a razão pelo seu lado» – *Manual de Processo Civil*, 2.ª ed., Coimbra Editora, 1985, p. 681.

A norma do art. 611.º tem de se compatibilizar com a do art. 588.º, sobre a admissibilidade de articulados supervenientes, e com as dos artigos 264.º e 265.º, sobre a alteração do pedido e da causa de pedir. Ou seja, casos há em que os novos factos apenas podem ser introduzidos em juízo por alegação das partes através do competente articulado superveniente (assim não será se os factos supervenientes forem notórios ou de conhecimento oficioso – cfr. arts. 412.º e 5.º, n.º 2, al. c)); e, se os novos importarem alteração do pedido ou da causa de pedir, na falta de acordo das partes, seguem o regime estrito do art. 265.º Outros casos existem, porém, em que os novos factos são notórios ou de conhecimento oficioso e não importam alteração do pedido nem da causa de pedir; quando assim é, esses factos são atendíveis na sentença, sem mais.

Como escrevia Alberto dos Reis, *RLJ*, 84.º, p. 10, *apud* Abílio Neto, *Código de Processo Civil Anotado*, 14.ª ed., 1997, p. 685 (nota 4 ao art. 663.º), «O que há fundamentalmente no art. 663.º é uma regra de conteúdo *substancial*. Quando a lei diz – o tribunal deve tomar em consideração, no julgamento, os factos constitutivos ou extintivos do direito que se produzirem posteriormente à proposição da acção – dita um comando que há-de ser aplicado em conformidade com as disposições do direito substantivo reguladoras da relação jurídica litigiosa. Essas disposições é que nos hão-de dizer se o facto superveniente tem realmente as características de facto constitutivo ou de facto extintivo do direito feito valer pelo autor. A lei de processo só intervém para determinar: 1.º - Que o facto superveniente há-de conter-se na causa de pedir alegada pelo autor ou pelo réu; 2.º - Que esse facto há-de produzir-se até ao encerramento da discussão».

No caso dos autos:

- o facto novo é notório, consistindo no mero decurso do tempo;
- a data da cessação é uma conclusão que depende da aplicação do direito aos factos;
- não há manifestamente qualquer alteração de pedido (despejo, entrega do imóvel que tinha sido locado);
- a causa de pedir consistia e continua a consistir no contrato de arrendamento por prazo certo automaticamente renovável, acrescido de oposição à renovação.

Inexiste, *in casu*, alteração da causa de pedir, sendo irrelevante o erro do autor sobre o momento em que operaria a cessação por força da oposição comunicada, erro proveniente do erro em que laborou sobre a antecedência com que devia comunicar a oposição à renovação. A necessidade do designado novo facto provém, no caso concreto, da aplicação do direito aos factos, da interpretação do contrato e das normas legais. Não se encontra fundamento para exigir ao autor uma nova comunicação de oposição à renovação e a propositura de uma nova ação para fazer valer o seu direito numa situação como a presente. Foi situações como esta que o art. 611.º visou acautelar. Como escreveu Alberto dos Reis, «O tribunal deve tomar em consideração os factos constitutivos do direito que se produzirem posteriormente à proposição da ação. Exemplo característico: O autor é titular de direito sujeito a condição suspensiva; quando propôs a ação destinada a fazer valer esse direito, a condição ainda não se tinha verificado; verificou-se no curso do processo, mas antes do encerramento da discussão. O tribunal, que teria de julgar improcedente a ação, se atendesse ao estado das coisas na data da instauração da ação, deve julgá-la procedente, por força do art. 663.º, pois está obrigado a tomar em consideração o facto superveniente – verificação da condição – facto que tem eficácia constitutiva em relação ao direito do autor» - *Código de Processo Civil anotado*, V, Coimbra Editora, 1984, p. 83. Assim escreveu Alberto dos Reis num tempo em que as preocupações com a economia de julgados e com a justiça substantiva da decisão do litígio, ao serviço da qual está o direito processual, eram bem menos expressadas do que o são nos dias que correm.

No sentido aqui proposto, o bem fundamentado [voto de vencido no Ac. do TRG de 09/11/2023, proc. 138/20.8T8MDL.G1](#), para ele remetendo melhor fundamentação. A posição do voto fez vencimento no [Ac. do STJ de 12/12/2024, no mesmo processo 138/20.8T8MDL.G1.S1](#), também proferido por maioria, que concedeu a revista, acolhendo os argumentos da declaração de voto da decisão recorrida.

IV. Decisão

Face ao exposto, acordam os juízes desta Relação em julgar a apelação totalmente improcedente, confirmando a sentença objeto de recurso. Custas por recorrido e recorrente, em partes iguais (art. 536.º do CPC), sem prejuízo do apoio judiciário de que a recorrente beneficia.

Lisboa, 22/01/2026

Higina Castelo (relatora)

Teresa Bravo

Fernando Caetano Besteiro (vencido nos termos da declaração que se segue)

Voto de vencido:

Discordo da decisão que teve vencimento no segmento onde se afirma que, estando o contrato ainda em curso aquando da interposição da acção, mas terminando no seu decurso, esse termo pode ser atendido na sentença e, por via disso, se reconhece verificada a caducidade do contrato de arrendamento e a existência de fundamento para o despejo.

O motivo é o que se refere no voto de vencido do acórdão do STJ de 12-12-2024 proferido no processo n.º 138/20.8T8MDL.G1.S1, que se menciona no projecto: entendo que decorre do art. 611º, n.º1, do CPC, que só podem ser atendidos factos supervenientes, que se verificarem depois da interposição da acção e até ao momento do encerramento da discussão, desde que introduzidos no processo nos termos dos arts. 588º e 589º do CPC.

Assim, entendo que, não tendo o autor deitado mão da aludida faculdade processual, não podia o Tribunal ter atendido ao termo do prazo de vigência do contrato ocorrido na pendência da acção e, por via disso, que a acção deveria ter sido julgada improcedente.

Fernando Caetano Besteiro