

**Tribunal da Relação de Lisboa**

**Processo nº 1363/24.8T8AMD.L1-6**

**Relator:** VERA ANTUNES

**Sessão:** 29 Janeiro 2026

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

**ARRENDAMENTO**

**FIM ESPECIAL OU TRANSITÓRIO**

**OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO**

**LEGISLAÇÃO COVID-19**

## Sumário

I - O regime excepcional do n.º 3 do art.º 1095º do Código Civil - contratos de arrendamento que são celebrados para fins especiais ou transitórios - exige que tal motivo conste expressamente do contrato.

II - Se do contrato nada consta a justificar o prazo estabelecido, mais resultando da factualidade provada que tal contrato se destinava a satisfazer necessidades de habitação própria e permanente da R. e não um qualquer fim especial ou transitório, o contrato deve considerar-se celebrado pelo prazo de um ano, nos termos do n.º 2 do art.º citado.

III - Em 20/12/2021, data do envio da carta para comunicação da oposição à renovação, estava em vigor a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março na redacção da Lei n.º 91/2021, de 17/12, que entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, nos termos do seu art.º 11º.

IV - Deste regime resulta sem margem para dúvidas que não ocorreu qualquer suspensão da possibilidade do senhorio se opor à renovação automática do contrato; a suspensão que tal legislação previa era apenas a da fase de execução da entrega do local arrendado ou entrega judicial da casa de morada de família, não contendendo estas com a cessação dos contratos, que não deixavam de operar.

(Sumário elaborado pela relatora)

## Texto Integral

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

### I. Relatório

Cooptécnica-Gustave Eiffel, Cooperativa de Ensino e Formação Técnico Profissional, CRL., intentou a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra AA e BB, sustentando, em síntese: celebrou com os RR., a 1ª R. na qualidade de arrendatária e o 2º R. na qualidade de fiador, um contrato transitório, de arrendamento para habitação, pelo período de 9 meses e 6 dias; a R. recusa-se a entregar o arrendado; a A. opôs-se à renovação do contrato; perante a recusa da R. em deixar o arrendado a A. fez atualizações de renda; exigiu a entrega do locado.

Termina pedindo que a ação seja julgada procedente, por provada, e, consequentemente:

- a) Considerar-se o contrato de arrendamento celebrado por 9 meses e 6 dias, não renovável, com as legais consequências, ou caso assim não se entenda;
- b) Considerar-se eficaz a oposição à renovação do contrato de arrendamento deduzida pela A.
- c) Ser os RR condenados a proceder à desocupação do imóvel locado, devendo o mesmo ser entregue à proprietária e Autora, livre de pessoas e bens.
- d) Sendo ainda condenados os RR no pagamento de indemnização à A. nos termos do artigo 1045.º do CC no pagamento de valor da renda em dobro desde 25/04/2024, acrescido de juros de mora à taxa legal, e por último;
- e) A condenação dos RR. no pagamento das custas.

\*

Contestou a R., AA. Em suma, admite a celebração do contrato com a A.; entende que o contrato é renovável automaticamente; invoca a intempestividade da oposição à renovação.

\*

Na resposta a A. entende que o contrato se destinava a fins especiais e transitórios e, portanto, que não se renovou, mas caso assim não se entenda, a oposição à renovação é tempestiva.

\*

Procedeu-se a julgamento e a final foi proferida Sentença onde se decidiu julgar a ação parcialmente procedente, por parcialmente provada, e, em consequência:

- a) Considerou-se eficaz a oposição à renovação do contrato de arrendamento, com efeitos a 25/04/2024;

- b) Condenaram-se os RR. à entrega do locado à A., livre de pessoas e bens.
- c) Condenaram-se os RR. ao pagamento à A. de uma indemnização mensal, no montante de 648,04€, desde 25/04/2024, até à entrega do locado à A., acrescida de juros de mora calculados à taxa legal de 4%, sobre os valores daquela indemnização mensal, que se vençam a partir de 25/5/2025 e até à entrega do locado, calculando-se os juros sobre esses valores até integral pagamento.
- d) Absolveu-se os RR. do demais peticionado.

\*

Desta Sentença recorreu a 1ª R., formulando as seguintes Conclusões:

- “1. O meritíssimo Juiz a quo, errou quando fundamentou e sustentou a sua decisão, no facto da Autora ter comunicado à 1ª R., em dezembro de 2021 a oposição à renovação automática do contrato.
2. Contrária a esta análise da lei, deveria o Tribunal a quo, ter concluído, que a comunicação operada em dezembro de 2021, não poderia produzir os efeitos que pretendia alcançar, atento que existiam medidas protetoras aos arrendatários, que suspendiam a possibilidade do senhorio se opor à renovação automática do contrato, no contexto da pandemia COVID-19.
3. Assim a suspensão da eficácia da oposição à renovação automática do contrato de arrendamento encontrava-se legalmente estabelecida, pelo menos até 30 de junho de 2022.
4. Errou o Douto Tribunal a quo, ao não considerar que todas as comunicações estabelecidas pela Autora junto da Ré, tinham como fundamento a celebração de um contrato de arrendamento de 9 meses e 6 dias, contrário, ao julgamento que qualificou o contrato com a duração de um ano com renovações automáticas de três anos.
5. Errou o Tribunal a quo, ao não considerar que carta enviada pela Autora em 13/03/2024, reforçava que a oposição à renovação automática do contrato tinha operado efeitos pelo envio da carta de 23/12/2021, logo impeditiva de operar os efeitos a alcançar, atento a suspensão da lei nesse sentido por via da pandemia COVID-19.
6. Deveria o Tribunal a quo, contrário ao que julgou, considerar que não foi operada qualquer oposição à renovação automática do contrato de arrendamento pela Autora, pelos motivos explanados na presente defesa, logo, o contrato de arrendamento em 25/04/2024, renovou-se automática por períodos de 3 anos, estando em vigor e a produzir os seus efeitos jurídicos até 25/04/2027.
7. Assim se reitera que deveria ter sido esse o entendimento do Douto Tribunal a quo, que da forma como julgou interpretou erradamente a lei e por via desse erro, influiu na proteção jurídica dos direitos e interesses da

Recorrente, verifica assim que o douto Tribunal a julgar segundo os critérios de julgar que adotou, não assegurou de forma assertiva o conflito de interesses que se pugnava resolver, e não se obteve a justa composição do litígio.

8. Pelo que a questão em apreço deverá ser apreciada no âmbito da presente fundamentação, que se dá por integralmente reproduzida, segundo os critérios legais, e segundo também a posição jurisdicional emergente dos tribunais superiores.”

\*

Contra-alegou a A., Concluindo:

“A) O Tribunal a quo julgou a ação parcialmente procedente e considerou eficaz a oposição à renovação do contrato de arrendamento com efeitos a 25/04/2024. Considerando assim o documento n.º 7 da PI, a carta foi enviada em 20/12/2021 e recebida em 23/12/2021, pelo que se mostrou respeitado o prazo de 120 dias do artigo 1097.º n.º 1 al b) do CC.

B) Não tem razão a Recorrente quando afirma que o Tribunal a quo errou quando considera a carta enviada em 20/12/2021 e recebida em 23/12/2021 eficaz a produzir a oposição à renovação do contrato, pois tal carta respeita todas as imposições legais, seja de forma, seja de prazo, sendo apta a produzir a oposição à renovação do contrato.

C) Não tem razão a Recorrente quando afirma que o Tribunal a quo errou na interpretação do Direito, pois as medidas protetoras aos arrendatários no contexto da pandemia COVID-19 impediam que a Recorrida/Senhoria enviasse carta de oposição à renovação do contrato à Recorrente.

D) A carta dos autos foi enviada em 20/12/2021, data em que já não havia limitação à produção de efeitos, e ainda que existisse tal limitação, assim que esta deixasse de existir, tais efeitos seriam produzidos, ou seja a oposição seria eficaz a impedir a renovação do contrato.

E) Não tem razão a Recorrente ao afirmar que o Douto Tribunal a quo errou ao não considerar que todas as comunicações estabelecidas pela A. junto da R. tinham fundamento a celebração de um contrato de arrendamento de 9 meses e 6 dias, contrário ao julgamento que qualificou o contrato com a duração de um ano.

F) Ora o Tribunal a quo considera que não constando do contrato que o mesmo se destinava a fins especiais transitórios, com identificação da respectiva finalidade, o contrato tem-se por celebrado pelo prazo de um ano, considerando assim que o contrato teve o seu termo inicial em 25/04/2020 e o seu termo final em 25/04/2021,

G) Ao contrário do que afirma a Recorrente o Tribunal a quo deu como provado o envio de carta pela Senhoria em 13/03/2024 a qual faz menção à

oposição à renovação feita por carta de 20/12/2021 e recebida pela Recorrente em 23/12/2021, e exige a entrega do locado em 25/04/2024.

H) Em face de tudo quanto foi exposto, cabe concluir pela falta manifesta, completa e absoluta de fundamento do presente recurso que, assim, deve ser julgado improcedente, em consequência, ser confirmada a sentença proferida pelo Tribunal a quo e ora recorrida.”

\*\*\*

## II. Questões a Decidir:

Como resulta do disposto pelos artigos 5º; 635º, n.º 3 e 639º n.º 1 e n.º 3, todos do Código de Processo Civil, e é jurisprudência consolidada nos Tribunais Superiores, para além do que é de conhecimento officioso, e porque os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, o objeto do recurso é delimitado em função das conclusões formuladas pelo recorrente, pelo que no caso concreto as questões a apreciar consistem em:

- Saber se a comunicação à 1ª R., em dezembro de 2021 da oposição à renovação automática do contrato não pode produzir os seus efeitos, atendendo a que existiam medidas protetoras aos arrendatários, que suspendiam a possibilidade do senhorio se opor à renovação automática do contrato, no contexto da pandemia COVID-19, logo, o contrato de arrendamento em 25/04/2024, renovou-se automática por períodos de 3 anos, estando em vigor e a produzir os seus efeitos jurídicos até 25/04/2027.

\*\*\*

## III. Fundamentação:

Foi a seguinte a decisão da primeira instância quanto à matéria de facto:

### Factos Provados:

1. Em 24 de abril de 2020, mediante escritura pública de compra e venda, a A. adquiriu à 1ª R., AA, a fração autónoma designada pela letra “B”, correspondente ao primeiro andar esquerdo do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, sito na Rua 1, da freguesia de Falagueira- Venda Nova, concelho de Amadora, descrito na Conservatória do Registo Predial e Comercial da Amadora sob o nº ..., da freguesia de Falagueira- Venda Nova.
2. No mesmo dia, mediante acordo escrito, a A. cedeu à 1ª R. o gozo da referida fração, para habitação desta.
3. Consta desse acordo que o 2º R., BB, aí figura “na qualidade de fiador”.
4. Nesse acordo pode ler-se, na cláusula terceira:  
“1. O prazo de duração do arrendamento é de 9 meses e 6 dias, com início em 25/04/2020 e termo em 31/01/2021.”
5. Da cláusula quarta consta:  
“1. O valor da renda mensal é de € 300,00 (trezentos euros).  
2. A primeira renda vence-se a 25/04/2020, sendo o seu valor proporcional ao

*período de 25/04/2020 a 30/04/2020, ou seja, no valor de € 60,00 (sessenta euros), podendo ser paga ao dia 8 do mês de maio de 2020 ou na data da celebração do presente contrato, sendo que as rendas subsequentes vencem-se ao dia 1 de cada mês, podendo ser pagas até ao oitavo dia do mês a que se reportam.”*

6. Outrossim, consta da cláusula décima primeira daquele acordo:

*“1. O fiador, beneficiando ao benefício de excussão prévia, obriga-se solidariamente com o arrendatário ao cumprimento do presente contrato, ao pagamento de todas as rendas, indemnizações e quaisquer outras responsabilidades até à cessação do contrato e efetiva restituição do local arrendado.*

*2. A fiança subsistirá ainda que haja alteração da renda.”*

7. A A. remeteu uma comunicação à 1ª R., datada de 28 de outubro de 2021, através de carta registada com A/R, na qual consta, além do mais:

*“Em 24 de abril de 2020, foi estabelecido um contrato de arrendamento entre a Cooptécnica-Gustave Eiffel CRL e V. Exa., (...) por 9 meses e 6 dias, tendo terminado em 31 de janeiro de 2021. Não tendo sido possível por V. Exa cumprir o contrato, vimos, por esta via, solicitar que nos informe da V. decisão de manter o referido contrato para elaboração de uma adenda ou se tem previsão para entrega do apartamento”.*

8. Esta carta foi recebida, em 4-11-2021.

9. A A. remeteu outra comunicação à 1ª R., datada de 15 de dezembro de 2021, através de carta registada, na qual consta:

*“Nos termos do disposto no Aviso n.º 17989/2021, publicado no Diário da República de 23 de setembro, o coeficiente de atualização anual das rendas é de 1,0043. Da aplicação deste coeficiente resulta que a renda a pagar por V. Ex. a durante o ano de 2022 passará de € 300,00 (trezentos euros) para € 303,01 (trezentos e três euros e um cêntimo), a qual é devida a partir da próxima renda relativa ao mês de janeiro do ano 2022.”*

10. Esta carta foi devolvida à remetente, com indicação de objeto não reclamado.

11. A A. remeteu mais outra comunicação à 1ª R., datada de 20 de dezembro de 2021, através de carta regista com A/R, na qual consta:

*“Vimos por este meio informar V. Exa. que não iremos renovar o contrato de arrendamento em vigor, referente à fração autónoma correspondente ao 1º Andar Esquerdo, do prédio urbano sito na Rua 1”.*

12. Esta carta foi recebida, em 23-12-2021.

13. Fruto das atualizações de renda, em abril de 2024, o valor da renda situava-se em 324,04€.

14. A A., através da sua advogada, remeteu ainda outra comunicação à 1ª R.,

datada de 11 de março de 2024, por carta regista com A/R, na qual consta, além do mais:

*(...) A Cooptécnica- Gustave Eiffel, Cooperativa de Ensino e Formação Técnico Profissional, C.R.L, minha representada celebrou com V. Exa. em 24 de Abril de 2020, com início em 25/04/2020, um contrato de arrendamento relativo à fração "B" correspondente ao primeiro esquerdo acima melhor identificada e no qual foi fiador o Sr. BB".*

15. Também consta desta carta:

*"(...) foi enviada a V. Exa uma carta registada com aviso de recepção em 20/12/2021, recebida em 23/12/2021, (...), pela qual se comunica a oposição à renovação do mesmo contrato."*

16. E continua:

*"Com efeito tal oposição à renovação produziu os seus efeitos, pelo que se considera o contrato terminado em 25 de Abril de 2024."*

17. E, ainda, continua:

*"Pelo que, venho pela presente, dirigir-me a V. Exa., reiterando a oposição do meu cliente à Renovação do contrato (...)"*

18. Outrossim, consta dessa carta:

*"Nestes termos, deverá V. Exa. proceder à entrega do imóvel, livre de pessoas e bens até à data fixada em 25/04/2024 (...)".*

19. E, finalmente, da mesma carta pode ler-se:

*"Caso não proceda à entrega do locado no termo do Contrato, conforme resulta do disposto no número 2 do artigo 1045.º do Código Civil, pode ser-lhe exigido, a título de indemnização, a quantia correspondente ao dobro da renda estipulada por cada mês ou fração que decorrer até á entrega do Locado."*

20. Esta carta referida de 14. a 19. foi recebida pela 1ª R., em 13-03-2024.

21. Após a renda de abril de 2024, a A. recusou o recebimento das rendas e a R. passou a proceder ao respetivo depósito.

22. A pandemia por Covid19 iniciou-se, em Portugal, em março de 2020, tendo o período de maior incidência, com algumas flutuações, perdurado cerca de 2 anos.

\*

Não se provou:

1. O contrato destinava-se a possibilitar que a 1ª R. conseguisse que a sua nova habitação ficasse pronta e realizasse a mudança.

\*\*\*

IV. Do Direito.

Nos presentes autos, temos por assente, por não ser objecto do recurso, que entre as partes foi celebrado um contrato de arrendamento para habitação, em 25/04/2020, entre a A., na qualidade de senhoria, a 1ª R. na qualidade de

inquilina e o 2º R. na qualidade de fiador.

Relativamente ao prazo do contrato há que ter em consideração o que dispõe o art.º 1095º do Código Civil:

“1 - O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.

2 - O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a um nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respetivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.

3 - O limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.

4 - Por cada ano civil, e relativamente a cada fração ou prédio, apenas pode ser celebrado um contrato para fins especiais transitórios por motivos turísticos.”

Resulta do n.º 3 desta norma a previsão de um regime excepcional relativamente ao prazo dos contratos, para aqueles contratos que são celebrados para fins especiais ou transitórios, aqui se compreendendo contratos destinados a vigorar por um período certo e determinado de tempo, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos. Tal motivo deve constar expressamente do contrato. Ora, olhando à redacção do contrato em causa, verifica-se que nada consta a justificar o prazo estabelecido. Mais, resulta da factualidade provada que tal contrato se destinava a satisfazer necessidades de habitação própria e permanente da R. e não um qualquer fim especial ou transitório. Assim, concorda-se com o entendimento da primeira instância de que tal contrato se deve considerar celebrado pelo prazo de um ano, nos termos do n.º 2 do art.º citado.

Fez-se constar ainda na Sentença sob recurso o seguinte:

“Assim, o contrato com termo inicial, em 25/04/2020, teve o seu termo final, em 25/04/2021.

Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior – cf. art. 1096º, nº 1 do Código Civil.

Assim, o contrato dos autos renovou-se por mais 3 anos, isto é, até 25/04/2025.

Sucedeu que através de carta registada com A/R, datada de 20 de dezembro de 2021, recebida em 23/12/2021, a A. comunicou à 1ª R. que não iria renovar o contrato de arrendamento em vigor, referente à fração dos autos (cf. factos provados 11. e 12.).

Prevê o art. 1097º, nº 1 al. b): “O senhorio pode impedir a renovação



automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte: (...) 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”.

E dispõe o nº 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.”

Assim, por carta recebida pela 1ª R. em 23/12/2021, isto é, após a primeira renovação do contrato (em 25/04/2021), a A. comunicou-lhe que não iria renovar o contrato de arrendamento, a qual ocorreria em 25/04/2025, não fosse aquela oposição pela senhoria.

E, por carta enviada à 1ª R., através avogada da A., recebida por aquela em 13-03-2024, a A., fazendo referência à oposição à renovação (que havia sido comunicada à 1ª R., por carta recebida pela mesma em 23/12/2021), veio exigir a entrega do locado em 25/04/2024 – cf. factos 14. a 19.

Aqui chegados, conclui-se que o contrato em apreço cessou, em 25/04/2024, por oposição à renovação, devendo a 1ª R. proceder à sua entrega à A., conforme lhe foi exigido, por carta de 25/04/2025.”

Pretende agora a R. que a comunicação em causa não podia produzir os seus efeitos por força das “...medidas protetoras aos arrendatários no contexto da pandemia COVID-19 (...) que suspendiam a possibilidade do senhorio se opor à renovação automática do contrato”.

Em 20/12/2021, data do envio da carta para comunicação da oposição à renovação, estava em vigor a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março na redacção da Lei n.º 91/2021, de 17/12, que entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, nos termos do seu art.º 11º

Nos termos do art.º 6.º-E, que fixou um Regime processual excecional e transitório e para o que aqui interessa:

“(...) 7 - Ficam suspensos no decurso do período de vigência do regime excecional e transitório previsto no presente artigo:

(...)

b) Os atos a realizar em sede de processo executivo ou de insolvência relacionados com a concretização de diligências de entrega judicial da casa de morada de família;

c) Os atos de execução da entrega do local arrendado, no âmbito das ações de despejo, dos procedimentos especiais de despejo e dos processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa;

d) Os prazos de prescrição e de caducidade relativos aos processos e procedimentos referidos nas alíneas anteriores;

e) Os prazos de prescrição e de caducidade relativos aos processos cujas diligências não possam ser realizadas nos termos dos n.os 2, 4 ou 8.

8 - Nos casos em que os atos a realizar em sede de processo executivo ou de insolvência referentes a vendas e entregas judiciais de imóveis sejam suscetíveis de causar prejuízo à subsistência do executado ou do declarado insolvente, este pode requerer a suspensão da sua prática, desde que essa suspensão não cause prejuízo grave à subsistência do exequente ou dos credores do insolvente, ou um prejuízo irreparável, devendo o tribunal decidir o incidente no prazo de 10 dias, ouvida a parte contrária.

9 - O disposto nas alíneas d) e e) do n.º 7 prevalece sobre quaisquer regimes que estabeleçam prazos máximos imperativos de prescrição ou caducidade, que são alargados pelo período correspondente à vigência da suspensão. (...)”. Resulta sem margem para dúvidas destas normas que não ocorreu qualquer suspensão da possibilidade do senhorio se opor à renovação automática do contrato. A suspensão que tal legislação previa era apenas a da fase de execução da entrega do local arrendado ou entrega judicial da casa de morada de família, não contendo estas com a cessação dos contratos, que não deixavam de operar.

Tais normas, ainda que não se entendesse terem cessado por caducidade ou de revogação tácita anterior, cessaram os seus efeitos sem margem para dúvidas por força da Lei n.º 31/2023, de 4 de julho, que determinou a Cessação de vigência de leis publicadas no âmbito da pandemia da doença COVID-19.

Também não colhe o argumento da R. de que a comunicação de oposição à renovação teria por base um contrato celebrado para fins transitórios ou especiais, uma vez que estes não admitem qualquer renovação, conf. art.º 1096º, n.º 2 do Código Civil. Nesse caso, o contrato teria já findado pelo decurso do prazo nele aposto e não faria qualquer sentido vir falar em oposição a uma renovação que por lei não é sequer admitida.

Desta forma, improcedem os argumentos da recorrente de que a oposição efectuada pela A. não podia produzir os seus efeitos, improcedendo desta forma o recurso e mantendo-se a Sentença proferida.

\*\*\*

#### V. Das Custas.

Vencida no Recurso é a R./recorrente a responsável pelo pagamento das custas do recurso, conf. art.º 527º do Código de Processo Civil.

\*\*\*

#### DECISÃO

Pelo exposto julga-se o recurso improcedente e, em consequência, mantém-se a Sentença proferida.

Custas pela Recorrente.

Not. e reg.

Lisboa, 29/1/2026

Vera Antunes (Relatora)

Jorge Almeida Esteves (1º Adjunto)

Cláudia Barata (2ª Adjunta)