

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 961/25.7YLPRT.L1-2

Relator: JOÃO SEVERINO

Sessão: 05 Março 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE COM * DEC VOT

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO HABITACIONAL

RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA

PRAZO SUPLETIVO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

Sumário

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

I – O prazo de três anos a que alude o art.º 1096.º n.º 1 do Código Civil, relativo à renovação automática de contrato de arrendamento habitacional com prazo certo, é supletivo, pelo que pode ser afastado por convenção entre senhorio e arrendatário.

II – Da leitura do art.º 1097.º do Código 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 habitacional com prazo certo opor-se à renovação automática do mesmo, bastando para tal que o comunique ao arrendatário (declaração recetícia), sem necessidade de alegar o motivo ou motivos inerentes à sua tomada de decisão.

III – Tal manifestação de vontade expressa tem de ser comunicada ao destinatário nos prazos que o n.º 1 do art.º 1097.º do Código 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 inicial ou renovada, sob pena de a declaração de oposição à renovação automática do contrato não produzir o efeito pretendido.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

I. Relatório:

A., Ld.^a apresentou contra B. requerimento de despejo no Balcão do Arrendatário e do Senhorio, com fundamento na oposição à renovação do arrendamento, comunicada pela primeira, na qualidade de senhoria, à segunda, enquanto arrendatária, por carta registada com aviso de receção.

*

Notificada para, em quinze dias, desocupar o local arrendado, pagar o montante relativo a encargos e/ou outras despesas, ou apresentar oposição, a arrendatária optou por se opor, para o que alegou, em síntese, o seguinte: a oposição à renovação do contrato de arrendamento não respeitou o prazo de aviso prévio de duzentos e quarenta dias a que alude o art.º 1097.º n.º 1 a) do C. Civil, atendendo à circunstância de a duração do contrato de arrendamento ser superior a seis anos e de a comunicação daquela renovação apenas ter chegado ao conhecimento da Requerida no dia 9 de agosto de 2024. A acrescer, a oponente não tem condições financeiras para arrendar de imediato outro imóvel para habitar.

*

Remetidos os autos à distribuição, foi a A. notificada para, em dez dias, exercer, querendo, o contraditório quanto à exceção invocada pela R. e quanto ao pedido de diferimento da desocupação.

*

Na decorrência daquela última notificação a A. invocou a sem razão da R. quanto à aplicação do prazo de aviso prévio de duzentos e quarenta dias e defendeu a improcedência do pedido de diferimento da desocupação do arrendado.

*

Em 16 de dezembro de 2025 foi proferida sentença que julgou procedente a ação, declarando que o contrato de arrendamento em apreço cessou no dia 31 de março de 2025 e condenando a R. a proceder, no prazo de trinta dias, à entrega do arrendado, livre e devoluto de pessoas e bens.

*

Inconformada com aquela sentença, veio a R. interpor recurso, para o que formulou as seguintes conclusões, que aqui se transcrevem:

«A. A Autora intentou procedimento especial de despejo contra a Ré, alegando a oposição à renovação do contrato de arrendamento.

B. A Ré foi citada, e apresentou a sua oposição.

C. Nomeadamente, entende que não foi respeitado o prazo para a comunicação da oposição à renovação por parte da senhoria.

D. Com efeito, entende que o prazo de comunicação da oposição à renovação do contrato de arrendamento deve ser feito com uma antecedência mínima de 240 (duzentos e quarenta) dias, o que não aconteceu.

E. Por sua vez, a senhoria entende que a comunicação ocorreu dentro do prazo estipulado que entende ser de 120 (cento e vinte) dias.

F. O Tribunal, entendeu que esse prazo foi respeitado, considerando o prazo da comunicação da oposição à denuncia ser de 120 (cento e vinte) dias e não de 240 (duzentos e quarenta) dias, tendo em consideração o prazo de duração inicial do contrato e não a sua duração total.

G. A Apelante discorda desse entendimento.

H. Requer ainda a Apelante, que o presente recurso tenha efeito suspensivo, nos termos do disposto no n.º 4, do artigo 646.º do CPC, uma vez que o efeito meramente devolutivo, a colocava a si e ao seu agregado familiar numa situação de fragilidade extrema.

I. Com efeito, a ora Apelante aufere o vencimento mínimo, reside sozinha com a sua filha, não tem outros rendimentos, nem outro imóvel para onde possa ir.

J. Trata-se de um imóvel que é casa de morada de família há mais de vinte anos.

K. Pelo que, o efeito devolutivo a colocava numa situação de extrema venerabilidade e com graves prejuízos.

L. Por outro lado, a Autora é uma sociedade comercial, sendo que não precisa do imóvel para si ou familiares.

M. Pelo que, o efeito suspensivo não a prejudicaria ou pelo menos não tem outras consequências se não somente monetárias.».

*

A A. apresentou contra-alegações e concluiu do seguinte modo:

«A. A recorrente não se conforma com a decisão do tribunal que decidiu:
julga-se o presente procedimento especial de despejo, proposto por A., Lda. contra B., totalmente procedente e, em consequência:

a) *Declara-se que o contrato de arrendamento celebrado, relativo ao prédio urbano sito na Rua C., Lote M., no Bairro das A., freguesia de A., concelho de L., inscrito na matriz predial urbana daquela freguesia sob o artigo X, cessou vigência no dia 31 de Março de 2025;*

b) *Condena-se a Requerida a despejar o imóvel indicado em a) e a entregá-lo à Requerente, no prazo de 30 (trinta) dias, livre e devoluto de pessoas e bens.*

B. Na verdade a questão a resolver pelo Tribunal prendia-se com a possibilidade, ou não de a recorrida denunciar o contrato de arrendamento objecto dos autos e se essa denuncia tinha sido efetuada dentro do prazo legal.

C. Ora tal como foi decido nos autos atento prazo do contrato, uma vez que estamos perante um contrato de duração limitada o prazo de denuncia é de cento e vinte (120) dias e não de duzentos e quarenta (240) como a recorrente pretendia que se decidisse.

D. O contrato em causa nos autos teve início em 01 de abril de 2004, pelo prazo de um (1) ano e com renovações por igual período de um ano, sendo que o que conta para o prazo de denúncia do contrato é o prazo inicial de duração do mesmo e não o tempo total do contrato.

E. Na conjugação das normas legais do Código Civil, nomeadamente artigos 1096º n.º 1, 1080º, 1096º n.º 1 e 1097º n.º 3, considera que a imperatividade de tempo mínimo do contrato existe apenas para o seu período inicial, de três (3) anos, sendo que a o período de renovação está na livre disposição das partes.

F. A norma imperativa em vigor, apenas impede que a denúncia do contrato, por parte do senhorio, produza efeitos antes de decorridos três (3) anos sobre o início do contrato.

G. No caso em concreto as renovações do contrato são de um (1) ano, pelo que a denúncia foi efetuada dentro do prazo legal.

H. Pelo que andou bem o Tribunal ao declarar a cessação do contrato de arrendamento à data de 31 de março de 2025, determinado a entrega do locado no prazo de trinta (30) dias.».

*

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).

*

As questões a decidir consistem em saber: qual o prazo que deve ser atendido para efeitos de renovação do contrato de arrendamento para fins habitacionais com prazo certo existente entre a Recorrente e a Recorrida; se a comunicação da oposição à renovação do referido contrato respeitou, ou não, a antecedência legalmente exigida.

*

III. Fundamentação:

Na sentença objeto de recurso foram considerados como provados os seguintes factos:

1. O direito de propriedade sobre o prédio urbano sito na Rua C., Lote M., no Bairro A., freguesia de A., concelho de L., inscrito na matriz predial urbana daquela freguesia sob o artigo X, encontra-se registado em nome da Requerente desde o dia 8 de julho de 2024, tendo-o adquirido a L. F.

2. No dia 1 de abril de 2004, E. F. e L. F., na qualidade de “*Proprietários/ Senhores*” ou “*Primeiros Outorgantes*”, e a R., enquanto “*Inquilina*” ou “*Segunda outorgante*”, outorgaram um documento escrito, designado “*Contrato de Arrendamento Habitacional*”, cujo teor se dá por integralmente reproduzido, e do qual constava, entre o mais, o seguinte:

“(…)

Primeira

Os primeiros outorgantes são donos e legítimos proprietários do prédio urbano sito na Rua C., Lote M. (...)

Segunda

Pelo presente contrato os primeiros outorgantes dão de arrendamento à segunda outorgante o 1.º andar, letra A, com início em 01.04.2004 e pelo prazo de um ano, renovável por iguais períodos de tempo.

(...)”.

3. Atualmente, a “*renda*” fixa-se nos € 276.

4. Em 11 de julho de 2024 a Requerente remeteu à Requerida, uma carta registada com aviso de receção, cujo teor se dá por integralmente reproduzido, e do qual constava, entre o mais, o seguinte:

“(…)

Vem a empresa A. (...) informar que é a nova proprietária dos Edifícios na Rua C., Lote M. e M. (...)”.

5. Esta carta foi recebida por terceira pessoa que se encontrava no imóvel mencionado em 2., tendo a Requerida dela tido conhecimento.

6. Em 2 de agosto de 2024, a Requerente remeteu carta registada com aviso de receção à Requerida, na qual lhe comunicava a oposição à renovação do contrato.

7. A Requerida recebeu esta carta em 9 de agosto de 2024.

8. No dia 21 de outubro de 2024 a Requerente remeteu à Requerida, para a morada referida em 2., uma carta registada com aviso de receção, cujo teor se dá por integralmente reproduzido, e do qual constava, entre o mais, o seguinte:

“(…)

Na sequência do envio da nossa última carta, em que comunicamos a não renovação do contrato de arrendamento dentro dos prazos legais, em que o mesmo cessa em 01 de Abril de 2025, vimos pela presente relembrar que deve entregar o apartamento devoluto de pessoas e bens no estado em que se encontra até ao último dia do contrato (...)”.

9. Tal carta não foi entregue por não ter sido reclamada pela Requerida.

*

Da subsunção dos factos ao Direito:

A questão sobre a qual nos devemos debruçar consiste em saber se ocorreu a cessação do contrato de arrendamento que vincula a A. e a R., em virtude de a primeira 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 abril de 2004), 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 98.º n.º 1 do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, doravante R.A.U.).

Àquele propósito, provou-se que ficou contratualmente estipulado que o arrendamento em apreço iniciou-se em 1 de abril de 2004 e atingiria o seu termo às vinte e quatro horas do dia 31 de março de 2005 (art.º 279.º c) do C. Civil), 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 100.º do R.A.U. e no atual art.º 1096.º do C. Civil.

Assim, nos contratos de arrendamento com prazo certo, estes, à data de 1 de abril de 2004, renovavam-se automaticamente no seu termo, por períodos sucessivos de igual duração e mínimos de três anos (cfr. o art.º 100.º n.º 1 do R.A.U.).

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 (diploma que entrou em vigor, conforme resulta do seu art.º 16.º, em 13 de fevereiro de 2019), 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, no que se refere 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 abril de 2004 e que a Recorrida pretendeu fazer cessar, opondo-se à renovação automática daquele, com efeitos a 31 de março de 2025.

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 também, 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. Ora, de acordo com o art.º 26.º n.º 1 daquela Lei, *os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes*. Prevendo o n.º 3 do citado normativo que *quando não sejam denunciados por qualquer das partes, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de dois anos ou, quando se trate de arrendamento não habitacional, pelo período de três anos, e, em ambos os casos, se outro prazo superior não tiver sido previsto*.

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 habitacional 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 inicial ou da respetiva renovação, 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 de renovação desse contrato, não sendo de somar ambos (neste sentido veja-se, v.g., o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14 de setembro de 2023, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 27 de maio de 2025, o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 23 de setembro de 2024, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 23 de maio de 2024 e o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 4 de outubro de 2023, todos consultáveis em www.dgsi.pt; em termos de doutrina, remete-se para a invocada na sentença recorrida).

Como 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 recetícia.

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 n.º 1 do artigo 1097.º do Código Civil – “(...) mediante comunicação ao arrendatário (...)”. Nem tão pouco se duvida de que é no artigo 224.º do Código Civil que encontramos o regime geral aplicável à determinação da eficácia das declarações receptícias. Sucede, todavia, que a Lei n.º 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 n.º 1 do citado artigo 224.º 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, está em discussão nesta instância de recurso a circunstância de saber se foi, ou não, ineficaz a comunicação escrita datada de 2 de agosto de 2024 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.

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, ou seja, é o de cento e vinte dias, tendo em consideração que desde o início da última renovação até à produção de efeitos da oposição a esta decorreu um ano ou mais, e menos de seis anos. A questão está agora em saber se o contrato se renova, nos termos no mesmo acordados, por períodos de um ano ou antes por períodos de três anos, neste caso se se entender que o prazo fixado pelo n.º 1 do art.º 1096.º do C. Civil é imperativo.

Não obstante conhecermos a Jurisprudência que àquele nível tem vindo a ser firmada (de forma quase sempre maioritária, que não unânime), pelo Supremo Tribunal de Justiça (vejam-se, v.g., os Acórdãos de 17 de janeiro de 2023, de 20 de setembro de 2023 e de 13 de fevereiro de 2025, todos acessíveis em www.dgsi.pt), consideramos que o prazo de três anos a que alude o art.º 1096.º n.º 1 do C. Civil é supletivo, e não imperativo (na senda do defendido, entre muitos outros, pelos Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 27 de abril de 2023, de 18 de abril de 2024, de 16 de maio de 2024, de 19 de setembro de 2024, de 11 de março de 2025, de 13 de maio de 2025 e de 11 de setembro de 2025, pelos Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra de 11 de março de 2025 e de 14 de outubro de 2025, e pelos Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 9 de outubro de 2023, de 8 de maio de 2025, de 15 de setembro de 2025 e de 9 de outubro de 2025, todos em www.dgsi.pt). E tal,

pelas seguintes ordens de razões: a assim não se entender, perderia sentido útil a expressão legal *salvo estipulação em contrário*; se o legislador – que se presume ter consagrado a solução mais acertada e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (cfr. o art.º 9.º n.º 3 do C. Civil) – tivesse querido impor como prazo mínimo de cada renovação o de três anos, teria substituído, na redação do art.º 1096.º n.º 1 do C. Civil, a conjunção aditiva “e” por uma vírgula; o art.º 1097.º n.º 1 do C. Civil refere-se expressamente, em cada uma das suas alíneas b) a d), à possibilidade de a duração inicial do contrato ou da sua renovação ser inferior a três anos, ou seja, o legislador admite que o prazo de renovação de um contrato de arrendamento para fins habitacionais pode ser inferior ao de três anos.

Considerando que a data considerada pela Recorrida, na carta registada com aviso de receção de 2 de agosto de 2024, para fazer cessar o contrato de arrendamento que a unia à Recorrente (por oposição à renovação do mesmo) foi a de 31 de março de 2025, fácil é concluir que foi respeitado o prazo de aviso prévio de cento e vinte dias a que alude o art.º 1097.º n.º 1 b) do C. Civil. O que significa que aquele contrato cessou no dia 31 de março de 2025, em virtude da atempadamente declarada oposição à respetiva renovação.

Face ao exposto, o recurso não deve merecer provimento.

A Apelante 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 improcedente o recurso e, conseqüentemente, manter a sentença recorrida que declarou cessado, com efeitos a 31 de março de 2025, o contrato de arrendamento que vincula a Recorrente e a Recorrida, condenando a primeira a, no prazo de trinta dias, entregar à segunda o arrendado, livre de pessoas e bens.

Custas pela Apelante.

*

Lisboa, 05 de março de 2026

João Severino

João Paulo Raposo (Com declaração de voto que segue.)

Ana Cristina Clemente

*

Voto a decisão, mas não acompanho integralmente a fundamentação do acórdão, mantendo o entendimento sustentado no processo

1128/24.7T8FNC.L1, segundo o qual o legislador, pelas alterações que introduziu ao Código Civil pela Lei n.º 13/2019, de 19/2, estabeleceu um prazo

imperativo mínimo de três anos de duração efetiva dos contratos de arrendamento habitacional, independentemente de se tratar de prazo inicial ou renovação e, só a partir da vigência por esse esse período mínimo, podendo funcionar livremente a autonomia privada.