

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 703/24.4T8VCD.P1

Relator: MANUELA MACHADO
Sessão: 26 Fevereiro 2026
Número: RP20260226703/24.4T8VCD.P1
Votação: MAIORIA COM 1 VOT VENC
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

PRAZO DA RENOVAÇÃO

NATUREZA DO PRAZO LEGAL

Sumário

I - Com a entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, de 12-02, o contrato de arrendamento vigente nessa data não passou a ter uma vigência mínima de três anos, por força do disposto no artigo 1097.º, n.º 3 do Código Civil, já que este preceito não alterou o período de vigência contratual, mas apenas a produção de efeitos da oposição à primeira renovação do contrato que, assim, apenas cessa decorridos três anos desde o início do contrato.

II - No caso de não haver oposição à renovação do contrato, o mesmo renova-se nos termos do prazo inicial, embora, agora, por três anos, caso o prazo de renovação previsto seja inferior.

III - O n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, na redação da Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, fixa um prazo imperativo mínimo de três anos de renovação do contrato, pelo que as partes de um contrato de arrendamento para habitação com prazo certo podem acordar a sua não renovação, mas se acordarem a renovação não podem estipular que esta ocorra por prazo inferior a três anos.

Texto Integral

Apelação n.º 703/24.4T8VCD.P1

Acordam na 3.ª Secção do Tribunal da Relação do Porto:

I - RELATÓRIO

AA intentou ação declarativa de condenação sob a forma de processo comum, contra BB e CC, formulando a seguinte pretensão:

- ser decretada a resolução do contrato de arrendamento;
- serem os Réus condenados a entregar, de imediato, o locado, entregando-o à Autora livre e devoluto de pessoas e bens;
- serem os Réus condenados a pagar à Autora a indemnização devida até à entrega efetiva, a qual, até à presente data, ascende à quantia de 700,00 € (setecentos euros).

Para tanto, alega, em síntese, que é proprietária da fração autónoma tipo T2 que identifica; que outorgou, com os Réus, contrato de arrendamento para fins habitacionais, a 01-04-2018, pelo período de 1 ano, automaticamente renovável por igual período, no qual ficou acordada uma renda, a pagar pelos Réus, no valor de 350,00 € mensais; que, apesar da estipulada duração de 1 ano, com renovação por igual período, com a entrada em vigor da Lei n.º 13/2019 de 1 de fevereiro, o contrato passou a ter uma vigência de 3 anos, renovando-se por iguais períodos e que, nessa sequência, a 26-10-2023, cumprindo o prazo de aviso prévio de 120 dias, a Autora opôs-se à renovação do contrato, a produzir efeitos em 31-03-2024, sendo que os Réus não desocuparam o locado, continuado a depositar o valor da renda na conta da Autora; que a oposição à renovação deve ser considerada válida à data efetuada, e que os valores pagos pelos Réus após tal data não devem ser considerados enquanto renda, devendo os mesmos ser condenados no pagamento de uma indemnização devida pela ocupação do locado.

A Ré BB apresentou contestação, confirmando a celebração do contrato de arrendamento, mas alegando que o contrato foi outorgado a 28-02-2018, sendo que a data da sua primeira renovação, ocorrida a 01-04-2019, resultou numa renovação pelo período de 3 anos, ou seja, com termo a 01-04-2022. Neste sentido, não tendo a Autora cumprido com o prazo de pré-aviso de 120 dias sobre a data de renovação, o contrato renovou-se por 3 anos, com fim a 01-04-2025, pelo que a missiva enviada pela Autora a pedir a resolução do contrato de arrendamento com efeitos a 31-03-2024 não é válida, mantendo o contrato a sua validade, concluindo pela improcedência da ação.

*

Findos os articulados, o Tribunal a quo entendeu que os autos dispunham já de todos os elementos necessários, pelo que passou a proferir saneador-sentença, decidindo, a final, julgar totalmente improcedente a ação e, em consequência, absolver os réus de tudo o que foi peticionado pela autora.

*

Não se conformando com o assim decidido, veio a Autora interpor o presente recurso, que foi admitido como apelação, a subir de imediato, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo.

Formulou, a apelante, as seguintes conclusões das suas alegações:

“1. - O presente recurso versa sobre a matéria de direito da sentença proferida pelo Tribunal a quo, que julgou improcedente a ação.

2. - Salvo o devido respeito, a sentença recorrida padece de erro na aplicação do direito, concretamente na interpretação e aplicação do disposto nos artigos 236.º, 1096.º, n.º1, e 1097, n.º 3, do Código Civil.

Vejamos:

3. - A Recorrente celebrou com os Recorridos um contrato de arrendamento para fins habitacionais em 1 de Abril de 2018, com termo a 31 de Março de 2019, renovável por iguais períodos.

4. - Com a entrada da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, por força do disposto no artigo 1097, n.º 3, o período de vigência contratual alterou-se, passando a impor um período mínimo de vigência de três anos – neste caso, de 1 de abril de 2018 a 31 de Março de 2021.

5. - Nessa data, ainda que se renovasse por novo período de três anos, o ciclo de renovação seria de 1 de Abril de 2021 a 31 de Março de 2024.

6. - Foi este o entendimento da Recorrente, embora não desconheça que existem interpretações distintas, no sentido de que, decorridos os três anos de vigência inicial, as renovações possam ocorrer pelo prazo contratualmente estipulado, ou seja, por um ano (entendimento, inclusive, mais favorável à Recorrente).

7. - Com vista a obstar à renovação, a Recorrente, em 26 de outubro de 2023, comunicou a cada um dos recorridos a sua oposição à renovação do contrato, para produzir efeitos a 31 de março de 2024.

8. - Não obstante, naquela data, os Recorridos não entregaram o imóvel, abriram uma conta na Banco 1... e passaram a depositar ali, mensalmente, um valor igual ao da renda anteriormente paga – valor que a Recorrente não aceitou, conforme se pode ver dos documentos juntos com a inicial.

9. - Viu-se, assim, a Recorrente obrigada a intentar a presente ação, em 29 de abril de 2024.

10. - Apenas em 13 de fevereiro de 2025 a Recorrida apresentou contestação, alegando, em suma, que o contrato vigorou por um ano, renovou-se em 1 de abril de 2019, por três anos, até 1 de abril de 2022 e, nessa data, renovou-se por mais três anos, vigorando, assim, até 1 de abril de 2025.

11. - Em 10 de Outubro de 2025, Tribunal proferiu Sentença, julgando a ação totalmente improcedente.

12. - Entendeu que, iniciado o contrato em 01 de abril de 2018, renovou-se em

1 de abril de 2019 até 31 de março de 2022 e, ali, novamente até 31 de março de 2025. Concluindo que as comunicações para oposição à renovação, enviadas em 26 de outubro de 2023, eram extemporâneas e ineficazes, porquanto a renovação apenas ocorreria em 31 de março de 2025.

13. - Tal entendimento assentou na tese de que o prazo mínimo de renovação de três anos, previsto no artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, tem natureza imperativa, de forma a reforçar a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários em situação de especial fragilidade.

14. - Todavia, tal interpretação não encontra respaldo na letra nem no espírito da lei. O artigo 1096.º, n.º 1, inicia-se com a expressão “salvo estipulação em contrário”, expressão que abrange toda a norma, permitindo às partes convencionar prazos de renovação inferiores a três anos.

15. - Se a lei permite às partes afastar totalmente a renovação automática, também deve permitir convencionar prazos de renovação inferiores — Princípio da maioria da razão (artigo 9.º do Código Civil)

16.- De outra forma, a interpretação dada pelo Tribunal a quo levaria a que todos os contratos de arrendamento tivessem uma duração mínima de quatro anos (um ano inicial, acrescido de três de renovação), o que não se coaduna com o regime do artigo 1097.º, n.º 3, do Código Civil.

17. - E é neste artigo 1097.º, n.º 3, que reside a verdadeira garantia da estabilidade do arrendamento, ao impedir que o senhorio se oponha à renovação, antes de decorridos três anos da celebração do contrato.

18. - Assim, o prazo de três anos previsto no artigo 1097.º, n.º 3, deve ser contado a partir da data da celebração do contrato, e não somando-lhe o prazo inicial de um ano, como entendeu a sentença recorrida.

19. - No caso concreto, o contrato celebrado em 1 de abril de 2018, atento aquele período de três anos, vigoraria até 31 de março de 2021, data a partir da qual a oposição à renovação pelo senhorio se tornou possível.

20. - Após essa data, ainda que interpretando a lei no sentido das renovações operarem por um período de três anos, ou seja, de 01/04/2021 a 31/03/2024, a Recorrente manifestou a oposição à renovação em tempo útil, pelo que o contrato cessou, válida e necessariamente, em 31 de Março de 2024.

21. - De contrário, se o contrato de arrendamento tivesse de cumprir um ano de vigência e só a partir dessa data renovasse por um período de três anos, teria então uma duração inicial sempre de quatro anos – o que não tem qualquer correspondência com a letra da Lei.

22. - É aqui que efetivamente andou mal o Tribunal a quo, ao contabilizar erradamente o período de vigência inicial como sendo de quatro anos, contrariamente ao expressamente disposto no artigo 1097, n.º 3 do CC.

23. - Ao decidir como decidiu, o Tribunal a quo violou o disposto nos artigos

1096.º, n.º 1, e 1097.º, n.º 3, do Código Civil, por lhes ter atribuído natureza imperativa e ter contado incorretamente o prazo atribuído ao período de vigência inicial do contrato.

24. - O disposto no artigo 1097.º, n.º 3, deve ser interpretado no sentido de que o prazo de três anos se conta desde a celebração do contrato, e não da soma do prazo inicial com o da renovação.

25. - Deveria o tribunal recorrido ter julgado tempestiva a oposição à renovação comunicada pela Recorrente, reconhecendo a cessação do contrato de arrendamento em 31 de Março de 2024.

26. - Por outro lado, ainda que se admitisse que o contrato se renovou por três anos, em 1 de Abril de 2022 até 31 de Março de 2025, o Tribunal a quo deveria ter interpretado a comunicação da Recorrente como expressão inequívoca da sua vontade de não renovar o contrato, a produzir efeitos a 31 de Março de 2025. Ao considerá-la inexistente ou ineficaz, violou o disposto no artigo 236 do Código Civil.

27. - Com efeito, deveria o Tribunal a quo ter aplicado o princípio da eficácia útil das declarações negociais, dando prevalência à intenção real do declarante, quando esta é clara.

28. - A vontade inequívoca da Recorrente foi a de opor-se à renovação do contrato (que contava já com seis anos), devendo essa vontade ser juridicamente respeitada.

29. - Ao não o fazer, a Sentença recorrida incorreu em erro de direito, violou o disposto nos artigos 9, 1096, n.º 1 do CC, ao atribuir-lhe natureza imperativa, violando o princípio da liberdade contratual; o disposto no artigo 1097, n.º 3, do CC, ao contabilizar um prazo inicial de quatro anos, contrariamente ao ali expressamente disposto; e o disposto no artigo 236 do CC, ao não considerar o princípio da eficácia útil das declarações.

Impõe-se, assim, a sua revogação e substituição por decisão que reconheça a validade e eficácia da oposição à renovação deduzida, em 26/10/2023, pela Recorrente.

Nestes termos e nos demais de direito, deverá o presente recurso ser julgado procedente, revogando-se a sentença recorrida, substituindo-a por outra que julgue totalmente procedente a acção, declarando válida e eficaz a oposição à renovação do contrato de arrendamento, deduzida pela Recorrente, reconhecendo a resolução do contrato e condenando os Recorridos a entregarem o imóvel livre de pessoas e bens, bem como no pagamento da indemnização prevista no artigo 1045º do CC, contabilizada até à efectiva entrega do imóvel.”

*

A ré contestante apresentou contra-alegações, concluindo pela improcedência do recurso e manutenção da decisão recorrida.

*

Após os vistos legais, cumpre decidir.

*

*

II - DO MÉRITO DO RECURSO

1. Objeto do recurso

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente, não podendo este tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso – cfr. arts. 635º, nº 4, 637º, nº 2, 1ª parte e 639º, nºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil.

Atendendo às conclusões das alegações apresentadas pela apelante, a questão a apreciar é apenas de direito e prende-se com decidir se é válida e eficaz a oposição à renovação do contrato de arrendamento, deduzida pela Recorrente, para o que cabe apreciar como devem ser contados os prazos de renovação do contrato, no caso concreto, para, de seguida, decidir se deve considerar-se válida e eficaz a comunicação enviada pela recorrente a opor-se à renovação do contrato.

*

2. Matéria de facto com relevância para a decisão

O tribunal de 1ª instância considerou provada a seguinte matéria de facto (com base nos documentos juntos aos autos e por acordo das partes, matéria que, aliás, não foi impugnada):

1. Por contrato com prazo certo de um ano, renovável por igual período, outorgado a 28-02-2018, com o seu início convencionado a 01-04-2018, a Autora deu de arrendamento aos Réus a fração autónoma tipo T2 designada pela letra “B” do prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida ..., nº ..., 1.º Esquerdo, em Vila do Conde, inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo n.º ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., mediante a renda mensal de 350,00 €.

2. Por cartas remetidas a 25-10-2023, a Autora comunicou aos Réus, individualmente, a sua oposição à renovação do contrato referido em 1.

3. Em virtude de as cartas referidas em 2 não terem sido levantadas, a Autora remeteu novas cartas aos Réus, individualmente, no dia 28-11-2023, a reiterar a sua oposição à renovação do contrato referido em 1.

4. Por carta remetida aos Réus a 08-04-2024, a Autora declarou opor-se ao depósito dos valores que depositados na sua conta pelos Réus, após a data de 31-03-2024, em virtude da cessação do contrato de arrendamento.

5. Por carta remetida aos Réus a 20-12-2021, a Autora comunicou a sua intenção de não renovação do contrato de arrendamento, com efeitos a 31-03-2022.

6. Em virtude de a carta referida em 5 não ter sido recebida, foi remetida nova carta, a 20-01-2022, a reitar a sua oposição à renovação.

7. Por carta remetida aos Réus a 20-01-2022 a Autora reclamou o pagamento de 20% das rendas em atraso referentes aos meses de junho e julho de 2021 e janeiro de 2022, cominando a sua falta com a resolução do contrato de arrendamento.

8. Em resposta à carta referida em 7, os Réus procedem ao pagamento dos referidos 20%, e comunicaram que a oposição à renovação do contrato foi enviada de forma extemporânea uma vez que os prazos de comunicação dessa intenção decorrentes do prazo (igual a um ano) do contrato de arrendamento seriam por imposição legal não os 90 dias mencionados no contrato, mas antes 120 dias.

9. Os Réus continuam a depositar o valor da renda referida em 1 em conta bancária por eles aberta em nome da Autora.

*

3. Decidindo:

A pretensão da apelante é ver alterada a decisão proferida no sentido da procedência do seu pedido de resolução do contrato de arrendamento, com as respetivas consequências legais, para o que invoca que os réus foram devidamente notificados da oposição à renovação do contrato de arrendamento.

Vejamos.

Consultada a documentação junta aos autos, e como resulta da matéria de facto provada, temos por assente, no que para a apreciação do recurso interessa, que:

O contrato de arrendamento teve início em 01-04-2018 e previa a duração de um ano.

Como previa a duração de um ano, com renovação automática e não foi denunciado, renovou-se em 01-04-2019.

Essa renovação, contudo, tendo em conta a entrada em vigor da lei 13/2019, de 13-02, com a consequente alteração do art. 1096.º, n.º 1 do Código Civil, foi por três anos, ou seja, até 31-03-2022.

E, diga-se, que, salvo melhor opinião, não colhe a argumentação da recorrente no sentido de que os três anos da renovação se contam desde a celebração do contrato, face ao disposto no art. 1097.º, n.º 3 do Código Civil, já que tal preceito apenas prevê a produção de efeitos da oposição à primeira renovação do contrato, quando o mesmo tem duração inferior a três anos, sendo que, não

tendo havido oposição, não tem aplicação no caso, ocorrendo a renovação do contrato nos termos legais de três anos.

E assim sendo, nessa data, ou seja, em 31-03-2022, o contrato voltou a renovar-se, por não ter sido tempestivamente denunciado, com a antecedência mínima de 120 dias, como prevê o art. 1097.º, n.º 1, al. b) do Código Civil. Tal renovação, novamente por três anos, renova o contrato até 31-03-2025. Através de comunicação enviada aos réus, datada de 26-10-2023, a autora/recorrente comunicou aos réus a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento.

Contudo, nessa comunicação, a autora/recorrente mencionou como termo do contrato/data de renovação o dia 31-03-2024, em vez do dia 31-03-2025. Posto isto, não há dúvidas de que estamos perante um contrato de arrendamento urbano para habitação por termo determinado, até porque nenhuma das partes o põe em causa.

Assim, a primeira questão a decidir está relacionada com o prazo para deduzir oposição à renovação do contrato, nomeadamente, como devem contar-se os sucessivos prazos de renovação no caso concreto.

Com a alteração operada pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, o art. 1096.º, n.º 1 do Código Civil, passou a ter a seguinte redação: “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, sem prejuízo do disposto no número seguinte.”.

O art. 1097.º, n.º 3, por sua vez, dispõe que 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.

Ora, ao contrário do que a recorrente pretende, entendemos que com a entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, de 12-02, que ocorreu antes do termo do contrato inicial em causa nos autos, tal contrato não passou a ter uma vigência mínima de três anos, por força do disposto no artigo 1097.º, n.º 3 do Código Civil, já que este preceito não alterou o período de vigência contratual, mas apenas a produção de efeitos da oposição à primeira renovação do contrato que, assim, apenas cessa decorridos três anos desde o início do contrato.

No caso de não haver oposição à renovação do contrato, o mesmo renova-se nos termos do prazo inicial, embora, agora, por três anos, caso o prazo de renovação previsto seja inferior.

Não desconhecendo que existem posições diversas, pensamos que a maioria da Jurisprudência vem decidindo neste sentido, citando-se alguns acórdãos, a título de exemplo:

Como se decidiu no Acórdão do STJ de 17.01.2023, Processo nº 7135/20.1T8LSB.L1.S1, Relator: PEDRO DE LIMA GONÇALVES: “O artigo

1096.º do Código Civil, conforme é entendimento dominante na doutrina, não tem carácter imperativo, pelo que é permitido às partes excluïrem a renovação automática. Impõe imperativamente, porém, que, caso seja clausulada a renovação, esta tem como período mínimo uma renovação pelo período de 3 anos. Ou seja, o legislador permite às partes que convencionem um contrato de arrendamento urbano para habitação pelo período de um ou dois anos, não renovável. Mas, caso seja convencionada uma cláusula de renovação automática, terá de obedecer ao disposto neste normativo, ou seja, o contrato sofre uma renovação automática de 3 anos”.

É que, “a renovação e oposição a essa renovação são instrumentos distintos que visam efeitos e pressupostos também diferentes, sendo a primeira automática e pré-fixada no contrato e lei e a segunda dependente da vontade e interpelação do senhorio” (Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 25-10-2023, Processo: 1998/22.3T8PRD.P1, Relator: PAULO DUARTE TEIXEIRA).

Também no Acórdão deste Tribunal da Relação do Porto, de 15-06-2023, Processo 944/22.9T8VCD.P1, Relator: ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA, se diz que “Com efeito, uma coisa é a renovação do prazo de duração, outra coisa é a oposição à renovação pelo senhorio. Aquela desde que esteja prevista no contrato opera de forma automática, excepto se o arrendatário não o desejar, e por isso, no momento da renovação o arrendatário fica a saber até que altura pode contar com aquela habitação, independentemente da vontade do senhorio. Já a oposição à renovação pelo senhorio é uma mera possibilidade que o arrendatário não controla; só quando recebe a comunicação de oposição do senhorio é que o arrendatário fica a saber que terá de arranjar nova habitação, colocando-se o problema do tempo de que ela passa a dispor para o fazer e das consequências pessoais, familiares e profissionais da eventualmente de ele só arranjar nova habitação noutra local e com outro custo.

Nessa medida, a fixação do período pelo qual o contrato se renova e a fixação do momento em que a oposição do senhorio à renovação produz efeitos são aspectos diferenciados e suscitam preocupações distintas, o que justifica que o legislador os tenha abordado em dois momentos separados (...). Logo, mesmo reconhecendo aquela falta de utilidade do n.º 3 do artigo 1097.º, não vemos que isso seja suficiente para recusar aquilo que o legislador consagrou no n.º 1 do caso de renovação, desde que as partes tenham acordado essa renovação. Da mesma forma que não vemos como possível interpretar o n.º 3 do artigo 1097.º à contrário sensu e, a partir dessa interpretação, concluir que aquela imperatividade só vale para a primeira renovação ou cessa quando tiverem decorrido mais de três anos sobre a celebração do contrato (era um regime

legal possível, mas não encontra consagração na letra da lei).".

Ou seja, como se conclui no acórdão citado, o n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, na redação da Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, fixa um prazo imperativo mínimo de três anos de renovação do contrato, pelo que as partes de um contrato de arrendamento para habitação com prazo certo podem acordar a sua não renovação, mas se acordarem a renovação não podem estipular que esta ocorra por prazo inferior a três anos.

Ainda no mesmo sentido, cfr. o Acórdão deste Tribunal da Relação do Porto, de 12-10-2023, Processo 328/23.1YLPRT.P1, Relator: PAULO DIAS DA SILVA, onde se decidiu que:

"I - A oposição à renovação é um direito potestativo que depende apenas da vontade de quem emite a declaração, sem precisar de invocar qualquer justificação e só opera para futuro. Como única condicionante, impõe-se-lhe apenas que respeite o período de aviso consignado na lei ou no contrato.

II - Dispondo a nova redação do artigo 1096.º, do Código Civil, introduzida pela Lei 13/2019 de 12.2, sobre o conteúdo da relação jurídica do arrendamento, e abstraindo a mesma do facto que lhe deu origem, é de concluir que a situação se enquadra na 2.ª parte do artigo 12.º do Código Civil, sendo a nova redação aplicável às relações já constituídas e que subsistam à data da sua entrada em vigor.

III - A expressão "salvo estipulação em contrário", contida no nº 1 do artigo 1096º do Código Civil, deve ser interpretada como reportando-se apenas à possibilidade de as partes afastarem a renovação automática do contrato, e já não a de poderem contratar períodos diferentes de renovação. Assim, não havendo oposição válida e eficaz, os contratos de arrendamento para habitação renovam-se por mínimos de 3 anos, ou por período superior, caso o período de duração do contrato seja superior a 3 anos.

IV - Assim, o artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, na nova redação introduzida pela Lei 13/2019, de 12.2, fixa um prazo de renovação mínimo de três anos, de natureza imperativa não podendo as partes convencionar um prazo de renovação inferior."

Concordamos totalmente com esta posição, pelo que podemos concluir que a alteração introduzida ao artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, tem natureza imperativa e não supletiva.

Também na doutrina existem posições divergentes, sendo que em abono da posição que adotamos, Maria Olinda Garcia, in Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019, Julgar Online, Março de 2019, página 11, afirma, referindo-se aos arrendamentos para habitação tendencialmente duradoura, que «quanto à renovação do contrato, a nova redação do artigo 1096.º suscita alguma

difficuldade interpretativa, nomeadamente quanto ao alcance da possibilidade de “estipulação em contrário” aí prevista. Por um lado, pode questionar-se se tal convenção poderá excluir a possibilidade de renovação do contrato ou apenas estabelecer um diferente prazo de renovação. Parece-nos que (na sequência do que já se verificava anteriormente) as partes poderão convencionar que o contrato não se renova no final do prazo inicial (o qual tem de ser de, pelo menos, um ano). O contrato caducará, assim, verificado esse termo. Mais delicada é a questão de saber se as partes podem estipular um prazo de renovação inferior a 3 anos (hipótese em que o prazo legal de 3 anos teria natureza supletiva). Atendendo ao segmento literal que diz que o contrato se renova “por períodos sucessivos de igual duração”, pareceria poder concluir-se que, se o período inicial pode ser de 1 ou de 2 anos, as partes também teriam liberdade para convencionar igual prazo de renovação. Todavia, ao estabelecer o prazo de 3 anos para a renovação, caso o prazo de renovação seja inferior, parece ser de concluir que o legislador estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação. Afigura-se, assim, que a liberdade das partes só terá autónomo alcance normativo se o prazo de renovação estipulado for superior a 3 anos.»

No caso em apreciação, tendo sido celebrado um contrato de arrendamento pelo prazo de um ano, tal prazo mostra-se válido, vigorando, pois, até ao seu termo em 31-03-2019.

Nesse caso, poderiam, contudo, ocorrer duas situações:

Ou o senhorio (autora) decidia opor-se à primeira renovação, fazendo a respetiva comunicação aos réus, caso em que, mostrando-se válida a oposição à renovação do contrato, tal oposição apenas produziria efeitos decorridos três anos da celebração do contrato, o qual se mantinha até essa data, no caso, até 31-03-2021, nos termos da previsão do art. 1097.º, n.º 3 do Código Civil;

Ou o senhorio (autora) decidia não se opor à primeira renovação, pelo que o contrato se renovava, embora, agora, por um período de três anos, ou seja, até 31-03-2022, nos termos imperativos que resultam do disposto no art. 1096.º, n.º 1 do mesmo diploma legal.

Não tendo a autora deduzido oposição à primeira renovação, o contrato renovou-se, em 01-04-2019, por três anos, ou seja, até 31-03-2022. Nesta data, porque a missiva enviada pela autora aos réus, para oposição à renovação, foi extemporânea, o contrato voltou a renovar-se, novamente por três anos, até 31-03-2025.

Não assiste, pois, razão à recorrente nesta parte.

A segunda questão que se coloca neste recurso está relacionada com o facto

de, com vista a obstar à renovação, a Recorrente, em 26-10-2023, cumprindo o prazo de aviso prévio de 120 dias, ter comunicado, por cartas registadas e com aviso de receção, a cada um dos Recorridos, a sua oposição à renovação do contrato, para produzir efeitos em 31-03-2024.

Sucede que, como decidido supra, entendemos que o termo da renovação do contrato operada em 01-04-2022, seria apenas em 31-03-2025 (e não 31-03-2024 como consta das missivas enviadas pela autora aos réus em 26-10-2023).

O Tribunal a quo considerou que *“Assim, o contrato celebrado entre as partes renovou-se, por mais 3 anos, a 01-04-2022, sendo o seu término a 31-03-2025. Tal implica que as cartas remetidas pela Autora a 25-10-2023 (e a 28-11-2023 nos termos do artigo 10.º do NRAU - Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro), não possam ser consideradas eficazes, no sentido literal que esta pretende, ou seja, de que a cessação do contrato se verificou a 31-03-2024, já que, nesse período, ainda se encontrava em vigor o contrato fruto da sua renovação a 01-04-2022.*

Esta comunicação deve, pois, ser considerada extemporânea, não podendo produzir os efeitos pretendidos de extinguir a relação contratual de arrendamento, não podendo tal comunicação de oposição à renovação do contrato ser aproveitada para colocar termo ao contrato, impedindo a sua renovação automática no passado dia 31-03-2025, porquanto não se trata de uma mera indicação incorreta ou lapso da data em que teria efeitos. A Autora define uma clara data na qual pretende que a relação cesse que, como visto, não é de todo possível.

Diferente seria, necessariamente, se das respostas remetidas pelos Réus, resultasse uma declaração de que a oposição não poderia produzir efeitos na data referida, mas antes numa outra data, caso em que o arrendatário não teria dúvidas quanto à intenção de não renovação do contrato e existiria uma clara perceção do momento em que este se renovaria e se admitiria que a comunicação de oposição produzisse os seus efeitos – cf. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 10-09-2020, proferido no processo n.º 25874/18.5T8LSB.L1-2 (JORGE LEAL), disponível em www.dgsi.pt.

No caso dos autos, tendo a Autora por referência um prazo de renovação incorreto, não pode tal comunicação ser aproveitada porque não expressa essa clara intenção de oposição à renovação do contrato de arrendamento por 3 anos, nem a data correta em que terá lugar o termo do contrato de arrendamento, o que poria em causa a já referida intenção de proteção do arrendatário que esteve na base da imperatividade do regime previsto nos artigos 1096.º e 1097.º do Código Civil.

A Autora teria, então, para obstar à renovação do contrato no final do prazo de

3 anos de emitir nova declaração, nesse sentido.

Nesta medida, as comunicações remetidas a 25-10-2023 e 28-11-2023 aos Réus e por estes recebidas não produziu os efeitos pretendidos pela Autora, não conduzindo à cessação do contrato de arrendamento, tudo se passando como se tal comunicação não tivesse sido feita.

Destarte, não pode a Autora exigir a entrega pelos Réus do locado com fundamento na cessação do contrato por oposição à renovação e, naturalmente, não poderá exigir o pagamento de uma indemnização pela não entrega do locado, devendo a ação ser julgada totalmente improcedente, absolvendo-se os Réus.”

Não podemos concordar com esta posição.

Senão, vejamos:

Não há dúvidas de que a vontade da senhoria/autora em pôr fim ao contrato foi comunicada, o que ocorreu através da comunicação de 26-10-2023.

Dúvidas também não há de que os réus perceberam essa intenção, já que passaram a depositar o valor das rendas em conta que abriram em nome da autora por esta ter declarado, por carta remetida aos réus a 08-04-2024, que se opunha ao depósito dos valores depositados na sua conta pelos réus, após a data de 31-03-2024, em virtude da cessação do contrato de arrendamento.

E entendemos também que a comunicação enviada em 26-10-2023, o foi com a antecedência necessária, aliás, com antecedência muito maior que a necessária, já que os prazos previstos no art. 1097.º, n.º 1 do Código Civil, indicam a antecedência mínima da comunicação da oposição à renovação do contrato do arrendamento, mas não impedem uma antecedência maior, pelo que, enviada a comunicação da oposição à renovação com maior antecedência, os inquilinos em nada ficam prejudicados, tendo até mais tempo para procurarem uma solução de residência, uma vez findo o contrato.

Esta posição mostra-se refletida, a título de exemplo, no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 10-09-2020, Processo: 25874/18.5T8LSB.L1-2, Relator: JORGE LEAL, onde se diz que:

“(…) III. Estando a decorrer um prazo de renovação de contrato de arrendamento urbano habitacional com prazo certo, cujo termo findava a 30 de setembro de 2019, se o senhorio, em julho de 2017, comunicar à inquilina a sua oposição à renovação do contrato, daí extraíndo a conclusão, na dita comunicação, de que o referido contrato cessaria os seus efeitos a partir de 30 de setembro de 2018, deverá tal declaração ser interpretada, nos termos do art.º 236.º n.º 1 do CC, como visando evitar a renovação do contrato no termo do período efetivo da renovação em curso, isto é, 30 de setembro de 2019, data em que a referida comunicação produzirá os seus efeitos.

IV. Na situação referida em III, se em novembro de 2018 o senhorio reclamar

judicialmente o imóvel, invocando a pretérita cessação do arrendamento em setembro de 2018 por força da não renovação do contrato operada pela comunicação de oposição à renovação, e concluindo o tribunal que a dita declaração de oposição só produziria efeitos em 30 de setembro de 2019, deverá, por aplicação do art.º 610.º do CPC, decidir em conformidade, condenando nos respetivos termos.”.

No mesmo sentido, decidiu o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 09-10-2025, Processo: 1746/24.3T8OER.L1-6, Relator: ISABEL MARIA C. TEIXEIRA, no qual se diz:

“(…) III – Resultando provado que o senhorio comunicou por carta registada, com antecedência legal, a oposição à renovação do contrato de arrendamento, a eventual indicação incorreta da data de cessação não afeta a eficácia da declaração, desde que a vontade de não renovar seja clara e atempadamente comunicada.”.

Aliás, este último acórdão fundamenta de forma clara esta posição, com a qual concordamos totalmente, pelo que a passamos a citar:

“Recordemos também que o pedido que o autor/recorrido fez consistia em que seja decretada a caducidade do contrato de arrendamento por oposição à renovação, com efeitos reportados a 28/02/2024.

Resulta assim inequívoco que a primeira comunicação do senhorio, dando conta da sua intenção de não renovação do contrato, foi levada a cabo no dia 25/07/2022, em plena vigência da Lei n.º 13/2019, de 12/02.

Os requisitos da comunicação da oposição à renovação do contrato, prevista no art. 1097º do Código Civil são os previstos no art. 9º do NRAU, quanto à forma, ou seja, carta registada com aviso de receção.

Relativamente ao conteúdo, a lei (art. 1097º) apenas exige a comunicação clara da intenção de não renovação do contrato.

Exige, também, que a carta seja enviada com a antecedência mínima prevista naquele normativo.

Os arts. 236º e 238º do Código Civil estabelecem as balizas da interpretação das declarações negociais.

A primeira é a de que a declaração deve ser interpretada com o sentido que um declaratório normal, na posição do real, assumiria.

No caso dos autos, a comunicação do senhorio, datada de 25/07/2022 e a que se refere o ponto 5) da factualidade provada é singela e dela se retira com clareza a oposição à renovação do contrato e a vontade que o locado seja entregue ao recorrido.

Sendo perceptível para qualquer declaratório normal, colocado na posição do arrendatário, a comunicação de que o senhorio pretende pôr fim ao contrato na data em que este se renovaria, desde que seja respeitado o período de pré-

aviso legal, o eventual erro, engano ou controvérsia relativamente à data do termo do prazo em curso releva apenas para a concretização da produção de efeitos da cessação, pelo que a indicação incorrecta dessa data não é suficiente para afastar tais efeitos.

Considerando inclusivamente a sucessão de alterações legislativas a este propósito e a divergência, doutrinal e jurisprudencial, que as mesmas suscitam, nomeadamente os prazos aplicáveis e a sua natureza supletiva ou imperativa à luz da nova redacção dos artigos 1096º e 1097º do Código Civil, não se afigura curial exigir a um senhorio, que não tem que ser um técnico do direito, que navegue infalivelmente pelos diversos entendimentos e comunique, sem margem para erro, a data do termo do contrato.

No mesmo sentido, cremos que maioritário, se vem pronunciando a jurisprudência, como ocorre com os acórdãos desta Relação de 10-09-2020 (25874/18.5T8LSB.L1-2), outro, desta mesma secção, datado de 09-01-2025 (802/24.2YLPRT.L1-6), o datado de 08-02-2022 (966/21.7YLPRT.L1-7). Também do Tribunal da Relação de Guimarães de 04/10/2023 (2280/22.1T8BCL.G1) e os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 26/04/2023 (3445/18.6T8VFR.P1. S1) e de 12/12/2024, tirado no processo nº 138/20.8T8MDL.G1.S1, este num caso muito semelhante ao dos autos, e cujos argumentos seguimos de perto.

Como se lê neste último, «Posto isto, concluímos, que traduzindo a oposição à renovação do contrato de arrendamento um direito potestativo que depende apenas da vontade do senhorio que emite a declaração, dispensado de fundamento e que visa operar para futuro, a declaração do senhorio eficaz a enviar ao arrendatário, deverá apenas respeitar o período legal de antecedência legal, ou aquele que as partes convencionaram.

Noutra perspectiva - a protecção do inquilino com vista a ter tempo de procurar outra casa e entregar o locado - não sai atingida, na circunstância de a data referida pelo senhorio na comunicação de oposição se situar para além do termo da renovação em curso, desde que respeitada a antecedência legal perante a data de extinção, considerando-se assim oportuna e eficaz.

Mais, a aceitação de rendas e a continuação da ocupação do locado pelo arrendatário, porque a lei não o prevê, não implica outras e novas renovações do contrato, pois a cessação por oposição resulta adquirida da declaração do propósito do senhorio nesse sentido.

A comunicação de oposição à renovação do contrato enviada aos Réus observou o prazo previsto no artigo 1097º, nº 1, al. b), do Código Civil (o contrato de arrendamento tem o prazo de 5 anos) -120 dias que antecedem a data de 31.12.2019, e respeitou ainda o prazo da primeira renovação (nº3 daquele normativo).

Parece assim que temos de concluir, que a Autora comunicou regularmente aos Réus que a compreenderam - a intenção de não renovar o contrato vigente, conquanto não coincidente/ errada a data indicada para a cessação - termo da renovação em curso que se completaria em data ulterior e, por conseguinte, apta ao efeito pretendido.».

Voltando ao caso dos autos, diremos que a vontade da autora/senhoria em pôr fim ao contrato foi claramente comunicada e foi respeitada a antecedência mínima necessária, tendo, aliás, sido comunicada com antecedência muito maior que a necessária, pelo que os réus/inquilinos em nada ficaram prejudicados pelo erro da autora quanto à data da renovação que pretendia evitar.

E sendo assim, a comunicação enviada pela autora aos réus, em 26-10-2023, a manifestar a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento na próxima data de renovação, mostra-se válida e eficaz, ainda que tenha sido indicada uma data de renovação errada, uma vez que a lei apenas indica um prazo mínimo de antecedência que deve ser cumprido, não proibindo um prazo maior do que esse, o qual não prejudica os réus, pelo que, válida a oposição à renovação do contrato manifestada pela autora, o mesmo cessou em 31-03-2025.

Até ao termo do contrato, as rendas são devidas. Após esse termo, enquanto os réus ocuparem o locado, o mesmo montante é devido, ainda que, agora, a título de indemnização e já não de contrapartida pela cedência do gozo do imóvel.

Procede, assim, o recurso nesta parte, pelo que deve ser revogada a sentença recorrida, que se substitui por outra que julgue a ação procedente, por ter cessado o contrato de arrendamento pelo válido exercício de oposição à renovação por parte do senhorio, com todas as consequências legais, nomeadamente a entrega do locado e o pagamento de indemnização pela respetiva ocupação até que a entrega ocorra.

*

*

III - DISPOSITIVO

Por tudo que se deixa exposto, acordam os Juízes desta Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto em julgar parcialmente procedentes os fundamentos da apelação e, em consequência, revogam a sentença recorrida que substituem por outra que julga a ação procedente, por ter cessado o contrato de arrendamento pelo válido exercício de oposição à renovação por parte do senhorio, com todas as consequências legais, nomeadamente a entrega do locado e o pagamento de indemnização pela respetiva ocupação até que a entrega ocorra.

Custas pela recorrida – art. 527º, nº1 e 2, do CPC.

Porto, 2026-02-26

Manuela Machado

João Venade

Ana Luísa Loureiro [(Vencida nos termos da declaração de voto que se segue).

Declaração de voto:

Considero, diferentemente do entendimento defendido, que a norma constante do n.º 1 do art. 1096.º do Cód. Civil tem natureza supletiva, pelas razões e fundamentos constantes da declaração de voto proferida no Ac. do 692/23.2T8ETR.P1 deste Tribunal da Relação do Porto (publicado na base de dados de jurisprudência do IGFEJ).

Em conformidade, teria considerado o contrato cessado por oposição à renovação na data de 31/03/2024 (e não apenas em 31/03/2025).]