

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 379/24.9T8MTJ.L1-7

Relator: CRISTINA SILVA MAXIMIANO

Sessão: 24 Fevereiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

REGIME TRANSITÓRIO

DENÚNCIA AD NUTUM

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

Sumário

Sumário (elaborado pela relatora e da sua inteira responsabilidade - art. 663º, nº 7 do Cód. Proc. Civil):

Um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, destinado a comércio, celebrado no ano de 1957, por via das normas transitórias previstas no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27/02 (artigos 26º, nº 4, 27º e 28º, nºs 1 e 2), continua a ser um contrato de duração ilimitada/indeterminada, não podendo ser denunciado ad nutum pelo senhorio através de comunicação ao arrendatário como previsto na alínea c) do artigo 1101º do Código Civil, nem objecto de oposição à renovação [forma de cessação exclusiva dos contratos de prazo certo/duração limitada].

Texto Integral

Acordam na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

I - RELATÓRIO

“Rax República 77 - Compra e Venda de Imóveis, Lda.” intentou a presente acção declarativa, sob a forma de processo comum, contra AA e BB, peticionando:

“a) Ser reconhecida a existência de contrato de arrendamento com prazo certo

entre a A. e as RR. que tem por objecto o imóvel descrito no artigo 1.º da presente petição inicial, nos termos do artigo 1069.º, n.º 2, do Código Civil;
b) ser declarado que o contrato de arrendamento indicado na alínea a) tem o prazo certo de cinco anos, nos termos do artigo 1110.º, n.º 2, do Código Civil;
c) ser declarado que o contrato de arrendamento indicado nas alíneas a) e b) teve o seu início em 1 de Julho de 1956 e renovou-se por períodos de 5 anos tendo o seu termo a 31 de Junho de 2026;
d) ser reconhecido o direito a actualizar o valor da renda de acordo com os coeficientes de actualização das rendas desde 2016 até ao presente.”

Alegou, em síntese: “é legítima dona e proprietária do prédio urbano descrito como Edifício de Rés-do-chão, 1º, 2º andares e Águas furtadas, sendo o rés-do-chão destinado a comércio e os restantes andares destinados a habitação (...) sito em Montijo (...)”; “(...) já interpelou as RR. várias vezes para negociar uma saída do imóvel, tendo inclusive proposto uma acção que culminou no reconhecimento da existência de um contrato de arrendamento comercial, mas até à data as RR. recusam-se a desocupar o imóvel”; “(...) face a esta realidade informal é imperioso para a A. disciplinar e formalizar a relação contratual entre esta e as RR. nomeadamente quanto ao reconhecimento do contrato de arrendamento e à fixação da duração do mesmo”; “nada foi dito pelas partes quanto à duração do referido contrato de arrendamento”; “Assim sendo, de acordo com o n.º 2 do artigo 1110.º do Código Civil, o contrato de arrendamento deve ser considerado por prazo certo pelo período de cinco anos a contar desde o seu início, ou seja, teve o seu início em 1 de Julho de 1956 e tem o seu termo em 31 Junho de 2026”.

As Rés contestaram: (i) defendendo a improcedência da acção, alegando, em síntese: a Autora intentou uma acção de reivindicação, que correu termos sob o nº 3/21.1T8MTJ, em que peticionou o reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o imóvel destes autos; a sentença ali proferida reconheceu tal direito de propriedade e deu como provada a celebração, em 16/03/1957 (com efeitos a 01/06/1956), de um contrato de arrendamento comercial entre o pai das Rés e o anterior proprietário do imóvel, e que tal contrato de arrendamento se transmitiu às Rés por óbito do seu pai; e, por isto, inexistente “qualquer “realidade informal” que careça de disciplina e formalização, mas um contrato celebrado em 1957 que se mantém em vigor e se transmitiu às ora RR ao qual se aplica o regime previsto nas normas transitórias constantes dos arts 27º e ss do NRAU, conforme decorre do art. 59º, nº 1, do mesmo NRAU”; (ii) peticionando a condenação da Autora como litigante de má-fé. A Autora respondeu ao pedido de condenação como litigante de má-fé, sustentando: o que “pretende é que o tribunal especifique o regime de contrato comercial a aplicar e as regras claras, para as poder aplicar.

Lançando mão de um processo judicial como é seu direito.”

Foi realizada audiência prévia, onde foi proferido despacho saneador, fixado o objecto do litígio e enunciados os temas da prova.

Efectuada a audiência final, foi proferida sentença, julgando a acção parcialmente procedente nos seguintes termos:

“Pelo exposto, julgo a ação parcialmente procedente por provada apenas em parte e, em consequência, condeno as Rés, AA e BB, no reconhecimento que o contrato de arrendamento em vigor com a Autora, «Rax República 77 Compra e Venda de Imóveis, L.da», incidente sobre o imóvel sito no rés-do-chão do prédio urbano descrito como edifício de rés-do-chão, 1.º, 2.º andares e águas furtadas, sendo o rés-do-chão destinado a comércio e os restantes andares destinados a habitação, em regime de propriedade total, sito na Praça 1; Largo 2, e Rua 3, descrito na Conservatória do Registo Predial de Montijo sob o número ..., da freguesia do Montijo, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro sob o n.º ..., através das apresentações ..., 08 de junho de 2017, e ... de 21 de setembro de 2017, cessa os seus efeitos, por oposição à renovação por parte da Autora, no dia 30 de junho de 2026.

No mais, absolvo as Rés do pedido.

Mais absolvo a Autora do pedido de condenação em litigância de má fé formulado pelas Rés.

Custas pela Autora e pelas Rés (em termos solidários, no que tange as Rés), em razão do respetivo decaimento, fixando-se o decaimento em 25% para a Autora e em 75% para as Rés.”

As Rés recorrem desta sentença, requerendo a revogação da mesma “na parte que julgou procedente a acção intentada pela A.”, terminando as suas alegações de recurso com as seguintes conclusões:

“a) A douta sentença recorrida ao julgar parcialmente procedente a acção intentada pela A. contra as RR, ora recorrentes, condenou estas últimas a reconhecer que o contrato de arrendamento destinado a comércio celebrado em 1956 e melhor identificado nos autos, cessará os seus efeitos, por oposição à sua renovação por parte da A., no dia 30 de Junho de 2026;

b) Ao assim decidir, violou a sentença “a quo” a lei aplicável de acordo com o disposto no art. 609.º, n.º 1, do CPC e, em qualquer caso, o art. 9.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27/2, na sua actual redacção, bem como, em última análise, o regime constante dos artsº 26.º a 28.º do mesmo NRAU;

c) Como decorre do teor dos pedidos formulados pela A. na sua p.i., esta não pediu ao tribunal que reconhecesse que se opusera à renovação do contrato para 31 de Junho de 2026, ao contrário do que foi decidido;

d) Violou, por isso, a sentença recorrida o disposto no art. 609.º do CPC que,

sob a epígrafe “Limites da condenação”, determina que a sentença não pode condenar em objecto diverso do que se pedir.

e) Ainda que se pudesse subentender ser esse o pedido (mal) formulado pela A., o que se admite por mera hipótese de raciocínio sem de todo conceder, ainda assim, o mesmo não poderia ser dado como procedente posto que não foram cumpridos pela A. os requisitos legais para que uma tal “vontade manifestada” pela A. fosse válida e eficaz para com as RR;

f) Na verdade, nos termos do artº. 9.º do NRAU, ao caso aplicável, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes relativas à cessação do contrato de arrendamento são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido carta registada com aviso de recepção à(s) declaratária (s), o que não foi sequer alegado pela A. na sua p.i., e muito menos provado;

g) Por último, ao contrário do que resulta do enquadramento jurídico realizado pela sentença “a quo” à data da celebração do contrato de arrendamento em questão não só não eram aplicáveis sobre a matéria, as normas do Código Civil de 1867 (ou de “Seabra”), há muito substituídas, vigorando à data da sua celebração um regime vinculístico mantido em vigor até aos dias de hoje segundo o qual os contratos não habitacionais celebrado antes do Decreto-Lei n.º 257/95 não são contratos de duração limitada como tal susceptíveis de não ser renovados por vontade do senhorio nem sequer são livremente denunciáveis por este, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a 5 anos, por força do disposto no art. 28.º, n.º 2, do NRAU, pelo que a sentença recorrida, ao decidir como decidiu, viola ainda o regime legal ao caso aplicável previsto nos art.s 26.º a 28.º do NRAU;”.

A Autora apresentou contra-alegações, pugnando pela improcedência do recurso.

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

II - QUESTÕES A DECIDIR

De acordo com as disposições conjugadas dos arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1, ambas do Cód. Proc. Civil, é pelas conclusões da alegação do Recorrente que se delimita o objecto e o âmbito do recurso, seja quanto à pretensão do Recorrente, seja quanto às questões de facto e de direito que colocam. Esta limitação objectiva da actuação do Tribunal da Relação não ocorre em sede de qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento oficioso, desde que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cfr. art. 5º, nº 3 do Cód. Proc. Civil).

Nestes termos, no caso, a questão a decidir é saber se o contrato de arrendamento dos autos, celebrado no ano de 1957 e destinado a comércio, é de qualificar como contrato com duração limitada (tal como conclui a decisão recorrida e defende a apelada) ou como contrato de duração ilimitada (como

sustentam as apelantes), e consequências de tal qualificação.

III - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

A sentença recorrida considerou como provados os factos da seguinte forma:

“A) A Autora é a proprietária do prédio urbano descrito como edifício de rés-do-chão, 1.º, 2.º andares e águas furtadas, sendo o rés-do-chão destinado a comércio e os restantes andares destinados a habitação, em regime de propriedade total, sito na Praça 1; Largo 2, e Rua 3, descrito na Conservatória do Registo Predial de Montijo sob o número ..., da freguesia do Montijo, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro sob o n.º ..., através das apresentações ..., 08 de junho de 2017, e ... de 21 de setembro de 2017.

B) Foi celebrado contrato de arrendamento comercial em 16 de março de 1957, que se transmitiu às Rés após o óbito do primitivo arrendatário, CC, pai das ora Rés, com o prazo de um ano, que começou em 01 de junho de 1956 e termina no dia 31 de maio de 1957, supondo-se, sucessivamente, prorrogado por iguais períodos.”

IV - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Não oferece, agora, controvérsia a qualificação do contrato dos autos como sendo um contrato de arrendamento urbano para comércio, ou seja, para fins não habitacionais. Esta qualificação não foi impugnada pelas partes em sede deste recurso e não merece censura.

Entendeu o tribunal *a quo* que a circunstância de ter sido estabelecido para este contrato um prazo de um ano, “supondo-se, sucessivamente, prorrogado por iguais períodos” (factos provados nº 2), permitiria considerá-lo como *contrato com prazo certo*, com possibilidade de renovação automática, sendo admissível a dedução de oposição a essa renovação por parte do senhorio, ao abrigo do art. 1097º, nº 1, al. a) do Cód. Civil – tudo, por força das disposições transitórias dos arts. 28º, nº 1 e 26º, nº 3 do NRAU.

Discordam as apelantes deste entendimento, sustentando que o arrendamento em causa consubstancia *um contrato sem duração limitada*, que se rege pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada [não estando, por isso, sujeito ao regime de oposição à renovação pelo senhorio, cujo âmbito de aplicação se restringe aos contratos celebrados com prazo certo de duração] e ao qual não se aplica o disposto na al. c) do art. 1101º do Cód. Civil - tudo, por força das disposições transitórias dos arts. 28º, nºs 1 e 2 e 26º, nº 4 do NRAU. Adianta-se, desde já, que assiste razão às apelantes. Senão, vejamos.

Na data em que o contrato dos autos foi outorgado [16/03/1957], o regime legal vigente não previa a liberdade contratual para as partes convencionarem contratos de arrendamento de duração limitada - com o sentido de os contratos poderem cessar, findo o prazo, mediante declaração de vontade

nesse sentido de qualquer das partes -, estando, então, as partes sujeitas ao regime geral imperativo do arrendamento urbano designado, doutrinalmente, por *regime vinculístico para o senhorio* - podendo ser consultado, no que concerne à evolução legislativa do arrendamento ao longo dos anos, o Acórdão do TRL de 29/03/2007, proc. nº 247-02, acessível em www.dgsi.pt. Naquela data, a lei não previa, nem admitia qualquer efeito extintivo automático decorrente do decurso do prazo acordado entre as partes; findo o prazo acordado, o contrato renovava-se automática e imperativamente, se o arrendatário não o denunciasse; o senhorio estava impossibilitado, em regra, de pôr termo ao contrato por sua livre disposição [proibição de *denúncia ad nutum* pelo senhorio] - donde, se considerar que o contrato não tinha uma duração limitada.

Apenas a partir do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15/10, é que a lei passou a admitir, de forma ampla, a celebração, futura, de contratos de arrendamentos habitacionais denominados de “duração limitada”

[terminologia do RAU: art. 98º] ou “com prazo certo” [terminologia do NRAU: arts. 1094º e 1095º do Cód. Civil] e a inerente liberdade contratual, para o futuro, de afastamento do aludido regime vincuista. O Decreto-Lei nº 257/95, de 30/09, veio consagrar a extensão de tal liberdade também em relação aos arrendamentos para comércio, indústria, exercício de profissões liberais ou para outros fins não habitacionais.

Assim, pese embora o contrato dos autos tivesse um prazo certo acordado pelas partes [um ano], não se pode dizer que o mesmo tinha uma duração determinada ou limitada no sentido legal. Na verdade, como se viu, na data da sua celebração não existiam contratos de arrendamento urbanos com duração efectivamente limitada.

Em suma, no caso dos autos, estamos perante um *contrato sem prazo certo ou um contrato sem duração limitada*, ao contrário do entendido na decisão recorrida.

O contrato dos autos foi celebrado (em 16/03/1957) em data anterior quer ao RAU, quer ao Decreto-Lei nº 257/95, de 30/09, quer ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27/02.

O NRAU revogou o RAU, salvo nas matérias a que aludem os artigos 26º a 28º do NRAU (art. 60º, nº 1 do NRAU), e veio estabelecer que o novo regime se aplica aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam à data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias do NRAU (art. 59º, nº 1 do NRAU).

As normas transitórias do NRAU para aqui relevantes são as dos arts. 26º a 28º.

Estabelece o art. 26º do NRAU, com a redacção introduzida pelas Leis nº

31/2012, de 14/08 e 79/2014, de 19/12 (na parte para aqui relevante):

“1 - 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.

2 - (...)

3 - 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.

4 - Os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades:

a) (...)

b) (...)

c) (...)

5 - (...)

6 - (...)

7 - (...)”.

Dispõe, por sua vez, o art. 27º do NRAU que: "As normas do presente capítulo aplicam-se aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro."

E, consagra o art. 28º do mesmo diploma, com a redacção introduzida pelas Leis nº 31/2012, de 14/08, 79/2014, de 19/12 e 13/2019, de 12/02 (na parte para aqui relevante):

“1 - Aos contratos a que se refere o artigo anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30.º a 37.º e 50.º a 54.º.

2 - Aos contratos referidos no número anterior não se aplica o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.

3 - (...)

4 - (...)

5 - (...).

6 - (...)”

Ou seja, nesta matéria [“Normas Transitórias”, Título II], o legislador divide os contratos em duas categorias, correspondentes a dois capítulos distintos:

“CAPÍTULO I”, que dispõe sobre as regras aplicáveis aos contratos

habitacionais celebrados na vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei nº 257/95, de 30/09 – art. 26º; “CAPÍTULO II”, que consagra as regras aplicáveis aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº 257/95, de 30/09 – arts. 27º a 29º.

O critério usado pela lei para distinguir as situações e a sua submissão aos mencionados Capítulos I ou II prende-se “*com a data da celebração do contrato e a sua relação com o Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro: os contratos que foram celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, ficam abarcados pelos Cap. I, sujeitando-se ao disposto no art.º 26.º; os que foram celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95 ficam abarcados pelos art.º 27.º a 29.º , que integram o Cap. II deste Título II.*” – Acórdão do STJ de 05/12/2017, proc. nº 2955/15.1T8BRG.G1.S2, acessível em www.dgsi.pt.

Esta conclusão é válida para as várias versões dadas ao NRAU ao longo do tempo.

À luz do art. 27º do NRAU – e para os efeitos aí consignados -, o contrato dos autos, de arrendamento de prédio urbano para comércio, outorgado em 1957, é um contrato para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30/09, sujeito às disposições transitórias do referido Capítulo II [que, note-se, afastam a aplicação do regime geral previsto no art. 12º do Cód. Civil].

Em face das citadas normas transitórias do NRAU, os contratos de arrendamento para *fins não habitacionais, sem duração limitada, anteriores à vigência do Decreto-Lei nº 275/95, de 30/09* - como sucede com o contrato dos autos - são tratados como contratos de duração ilimitada/indeterminada [art. 26º, nº 4, proémio, *ex vi* dos arts. 27º e 28º, nº 1], não podendo ser denunciados *ad nutum* pelo senhorio através de comunicação ao arrendatário como previsto na al. c) do art. 1101º do Cód. Civil [art. 28º, nº 2], nem, como é evidente, podendo ser objecto de oposição à renovação [ao contrário do que defende a Autora/apelada e foi entendido na decisão recorrida], por esta forma de cessação de contratos ser exclusiva dos contratos com prazo certo.

Cfr., neste sentido [ou seja: os contratos de arrendamento para fins não habitacionais, sem duração limitada, anteriores à vigência do Decreto-Lei nº 275/95, de 30/09, são tratados como contratos de duração ilimitada/indeterminada (art. 26º, nº 4, proémio, *ex vi* dos arts. 27º e 28º, nº 1 do NRAU), não podendo ser denunciados *ad nutum* pelo senhorio através de comunicação ao arrendatário como previsto na al. c) do art. 1101º do Cód. Civil (art. 28º, nº 2 do NRAU)]:

- na doutrina, por todos: Manuel Januário da Costa Gomes, “Sobre a (vera e

própria) denúncia do contrato de arrendamento. Considerações Gerais”, in Revista “O Direito”, Coimbra, Ano 143º (2011), nº 1, p. 9-32; e “A desvinculação ad nutum no contrato de arrendamento urbano na reforma de 2012. Breves notas” (Estudos em Homenagem ao Professor Doutor José Lebre de Freitas), ROA, acessível em <https://portal.oa.pt/upl/%7B6e3612cb-3cd0-4cb3-b3b6-b6d59fc795a1%7D.pdf>; Fernando de Gravato Morais, in “As novas regras transitórias na reforma do NRAU (Lei 31/2012)”, Revista Julgar, Coimbra Editora, nº 19, 2013, p. 13-28; e Maria Olinda Garcia, in “Arrendamento para comércio. Aplicação da lei no tempo. Oposição à renovação e denúncia do contrato”, acessível em <https://revistas.ulusofona.pt/index.php/rfdulp/article/view/2960>;

- na jurisprudência, por todos, Acórdãos (acessíveis em www.dgsi.pt): do STJ de 19/09/2017, proc. nº 5801/12.4YYLSB-A.S1 [abordando uma situação de contrato de arrendamento de prédio urbano destinado a comércio, outorgado em data anterior ao Dec. Lei nº 275/95, de 30/09, e onde se conclui: *“um contrato de arrendamento para fins não habitacionais do pretérito, celebrado até à vigência do DL 275/95, cai na categoria de “sem duração limitada” (na expressão do NRAU) e é “vinculístico”, não sendo possível ao senhorio fazê-lo cessar sem motivos, denunciando-o ou pondo-lhe termo para o fim do prazo ou da sua renovação: em princípio, mesmo contra a sua vontade, o senhorio terá de suportar indefinidamente o arrendamento que fora celebrado segundo o regime de prorrogação forçada que emergia do contrato e que se convencionou designar de “vinculista”*]; e de 05/12/2017, proc. nº 2955/15.1T8BRG.G1.S2; do TRP de 02/12/2010, proc. nº 707/10.4TBPVZ-A.P1; e de 23/02/2010, proc. nº 74/08.6TBVNG.P1; do TRC de 18/11/2014, proc. nº 4172/11.0TJCBR.C1; de 28/11/2018, proc. nº 21/217.4T8SEI.C1; e de 25/10/2022, proc. nº 712/22.8T8GRD.C1; do TRG de 21/05/2015, proc. nº 34/14.8TBAVV.G1; do TRE de 15/01/2015, proc. nº 557/14.9YLPRT.E1 [abordando uma situação de contrato de arrendamento urbano para fim não habitacional, outorgado em 1953, e onde se sumaria: *“Mantém-se, em regra, em vigor a proibição de denúncia ad nutum do senhorio de contrato de arrendamento de natureza não habitacional, celebrado em 22/12/1953, pois se trata de contrato de duração ilimitada, por força do regime vinculístico que vigorava anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30/9 (...).”*]; e de 20/12/2018, proc. nº 325/15.0T8TMR.E1; e de 27/02/2025, proc. nº 6215/22.3T8STB.E1; e do TRL de 29/03/2007, proc. nº 247/07-02; de 07/12/2022, proc. nº 6459/18.2T8FNC.L1-2; e de 02/12/2025, proc. nº 3582/23.5T8CSC-L1.7 (em que foram relatora e 2ª adjunta, a ora relatora e a ora 1ª adjunta, respectivamente).

Em suma, no caso dos autos, estamos perante um *contrato sem duração*

limitada, que se rege pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, não podendo ser denunciado ad nutum pela Autora/senhoria através de comunicação às Rés/arrendatárias com determinada antecedência como previsto no art. 1101º, al. c), do Cód. Civil, nem objecto de oposição à renovação por parte da Autora/senhoria, não cessando, por isto, os seus efeitos “por oposição à renovação por parte da Autora, no dia 30 de junho de 2026”, ao contrário do decidido pelo tribunal a quo.

Pelo exposto, procede a apelação [encontrando-se prejudicada a apreciação de todas as demais questões suscitadas pelas apelantes, nos termos do art. 608º, nº 2, 2ª parte, aplicável *ex vi* do art. 663º, nº 2, parte final, ambos do Cód. Proc. Civil], sendo de revogar a decisão recorrida na parte objecto deste recurso e na parte em que condenou as Rés nas custas da acção, que, nestas partes, se substitui pelo presente acórdão, que julga a acção improcedente e condena a Autora nas custas.

*

As custas devidas pela presente apelação são da responsabilidade da apelada - cfr. art. 527º, nºs 1 e 2 do Cód. Proc. Civil e art. 1º, nºs 1 e 2 do Regulamento das Custas Processuais.

V. DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes desta 7.ª Secção do Tribunal de Relação de Lisboa em julgar a presente apelação totalmente procedente, e, em consequência:

- revogar a sentença recorrida na parte objecto deste recurso;
- julgar a acção improcedente, com a consequente absolvição das Rés dos pedidos formulados nas als. a), b) e c) da petição inicial, e a condenação da Autora nas custas da acção.

Custas deste recurso pela apelada.

*

Lisboa, 24 de Fevereiro de 2026

Cristina Silva Maximiano

Micaela Marisa da Silva Sousa

Paulo Ramos de Faria