



## O arrendamento urbano habitacional e não habitacional: o prazo e a sua renovação

António Barroso Rodrigues<sup>1</sup>

### § 1. O problema

I – Pergunte-se a um jurista *quanto* tempo dura um contrato de arrendamento. Para os leigos na matéria, a resposta é verdadeiramente surpreendente, quando não motivo de pasmo. Tomemos um exemplo: se dois contraentes celebrarem um contrato deste tipo, urbano e para fins habitacionais, por nove meses, sem mais, o mesmo durará, no fim de contas, *quatro anos*. Isto, porquanto a lei amplia o prazo inicial para o mínimo que considera, de um ano, e, depois, *obriga* à sua renovação automática por outros *três* (1095.º/1, 1096.º/1, respetivamente). A *vontade* das partes, relevante para a sua autodeterminação (*solus consensus obligat*), foi totalmente desconsiderada. O dirigismo contratual protelou artificialmente a relação obrigacional estabelecida, sem prejuízo de as partes serem livres de cessarem, a qualquer momento, o arrendamento por acordo, *revogando-o*, ou resolvê-lo, desde que disponham de fundamento legal ou convencional para o efeito. Esta

---

<sup>1</sup> Assistente convidado na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa e Investigador do Centro de Investigação de Direito Privado. Doutorando em Ciências Jurídicas. Advogado.



é – por muito indesejada que seja – a realidade jurídica portuguesa atual em matéria de arrendamento urbano.

II – Posto isto, um dos aspetos mais polémicos em matéria do arrendamento tem sido a determinação da *duração*, em si, deste contrato. Existem outras dificuldades, claro. Na impossibilidade de as mencionar a todas, destacamos apenas os tão clássicos como crípticos (i) *regimes transitórios*, bem como (ii) o regime das obras no locado e, em especial, (iii) a *determinação* ou o *acatamento judicial* das consequências da falta de pagamento da renda, particularmente o *enforcement* das regras de *despejo* (com a mais recente proteção da casa de morada de família), isto, pelo menos, em *termos efetivos e em tempo útil*; verdadeiro calcanhar de Aquiles de toda esta matéria.

Concentremo-nos, todavia, na primeira dificuldade enunciada (relativa à duração do arrendamento). Em benefício da exposição, toda esta matéria – *vis-à-vis* o *vinculismo*<sup>2</sup> que caracteriza este

---

<sup>2</sup> É longo o lastro histórico da matéria. Em Portugal, é fundamental a decisão do Tribunal Constitucional, constante do ac. de 28 de abril de 1993 (MESSIAS BENTO), n.º 311/93: neste arresto justificaram-se as restrições existentes com o apelo à *função social da* propriedade. Sobre o tema, por todos, v. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Vol. XI, Contratos em especial, 1.ª parte, Almedina: Coimbra (2018), pp. 609-619. A obra de JORGE PINTO FURTADO é também fundamental (em *Curso de Direito dos arrendamentos vinculísticos*, Almedina, Coimbra, 1984; e em *Evolução e estado do vinculismo no arrendamento urbano*, em Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles, III, Direito do Arrendamento Urbano, Almedina: Coimbra, 2002, pp. 647-682, com um importante apanhado histórico, nacional e de vários países, nossos congéneres).



contrato – pode melhor ser traduzida na resposta possível a não uma, mas a duas questões, a saber:

a) Qual o *prazo inicial de duração* do contrato de arrendamento urbano?

b) Como funciona o *regime da renovação automática* dos contratos de arrendamento urbano?

A resposta a estas questões constitui ensejo adequado deste estudo e a tarefa que nos propomos levar a cabo.

Antes de mais, começaremos por analisar, enquanto paradigma do problema em mãos, a situação que presidiu a uma decisão recente do venerando Tribunal da Relação de Lisboa, no seu acórdão de 10 de janeiro de 2023. Estamos em crer que a análise deste arresto permite melhor enquadrar a resposta a ambas as questões enunciadas.

---

Recentemente, deste último A., v. *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, 4.ª ed., Almedina: Coimbra (2022).

No estrangeiro, o caso italiano é particular, sendo reconhecido expressamente o fenómeno: apela-se a uma locação vinculística (*locazioni vincolistiche*) ou caracteriza-se o regime, em si, como vinculístico (*regime vincolistico*); cf., por todos, LAZZARO/PREDEN/VARRONE, *Le locazioni in regime vincolistico*, 2.ª ed., Giuffrè: Milão (1978), *passim*.



## § 2. Um caso paradigmático<sup>3</sup>

### 2.1. Os factos relevantes

I – Consideremos primeiro, os factos relevantes inerentes ao já aludido caso, decidido pela Relação de Lisboa, a 10 de janeiro de 2023:

- a) A A., uma empresa, celebrou com a R., um particular, um contrato de arrendamento no primeiro dia de janeiro de 2019, com fins habitacionais, na qual a primeira assumiu a posição de senhoria e segunda a de arrendatária.
- b) O contrato foi celebrado por um ano (com termo a 31 de dezembro desse ano, portanto), renovável por igual duração<sup>4</sup>.
- c) Em fevereiro de 2021, quando o contrato já havia vigorado por dois anos e um mês, a A. opôs-se a (nova) renovação do contrato, com efeitos a 31 de dezembro desse ano, enviando, para o efeito, a devida comunicação (uma carta registada, com aviso de recção, recebida pela R.).
- d) A R., inconformada com o teor dessa comunicação –

---

<sup>3</sup> A decisão do TRL, de 10 de janeiro de 2023, é relatada por LUÍS FILIPE PIRES DE SOUSA (proc. 1278/22.4YLPRT.L1-7).

<sup>4</sup> Da cláusula terceira do contrato, consignou-se – e isto foi dado como provado – o seguinte: [o contrato é] «celebrado com o prazo certo de um ano, tendo início no dia 1 de Janeiro de 2019 e termo em 31 de Dezembro de 2019, sendo renovável por igual período de tempo, desde que não ocorra oposição por qualquer das partes (...)».



alegando que o contrato se havia renovado no dia 1 de janeiro de 2020 por três anos, ao abrigo do novo regime resultante da reforma de 2019 –, recusou-se a desocupar o imóvel.

- e) A A. instaurou um procedimento especial de despejo com fundamento na cessação do contrato no dia 31 de dezembro de 2022.

## 2.2. A questão jurídica e os problemas a considerar

II – Quando o contrato foi celebrado, entre a A. e a R., o regime da oposição à renovação (artigo 1096.º) era distinto daquele que atualmente vigora. Em rigor, a redação vigente à data da celebração do contrato fora conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Ora, as últimas alterações, introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, em vigor desde o dia seguinte ao da sua publicação oficial (a 13 de fevereiro de 2019), abrangiam este contrato.

Ultrapassada a questão da aplicação da lei no tempo – por este visar *também* os contratos em curso e, em especial, atendendo ao facto de a comunicação com vista à oposição à renovação ter sido emitida *na vigência da atual redação do preceito* –, resta determinar se o novo regime é, ou não, *imperativo*. Por outras palavras e em resumo, resta determinar se se mantinha válida a convenção das partes quanto à renovação do contrato *pelo período de apenas um ano*, tal como convencionaram expressamente. Isto, porquanto o disposto no primeiro número do artigo 1096.º, fruto da reforma de 2019, passou a determinar que «[s]alvo 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» (itálico nosso). No fundo, resta saber se o contrato se havia imperativamente renovado por três anos no primeiro dia de janeiro de 2020 (com novo termo a 01 de janeiro de 2023), afastando a convenção das partes em sentido contrário. Tanto alegou a R., ora Recorrente.

### **2.3. A decisão e a respetiva fundamentação**

III – O Tribunal de primeira instância considerou que o contrato de arrendamento celebrado entre a A. e a R. se havia renovado, em janeiro de 2020, (*apenas*, note-se) pelo prazo de um ano. A convenção das partes, quanto àquilo que resulta da cláusula terceira do seu contrato, prevalecia sobre o (novo) regime legal. O motivo foi simples: o disposto no artigo 1096.º/1 não tem, entendeu o Tribunal, natureza *imperativa*. Assim, deveria a R. abriremão do locado. A mesma, inconformada com a decisão, interpôs recurso da sentença da primeira instância.

A Relação de Lisboa, num acórdão relatado por LUÍS FILIPE PIRES DE SOUSA, confirmou a sentença recorrida. A fundamentação aduzida pelo douto Tribunal da Relação deve ser globalmente considerada, desde logo pela forma lúcida como se encontra estruturada. Na impossibilidade de enunciar todos os argumentos aduzidos na fundamentação deste acórdão, ora em análise, concentramo-nos nalguns pontos essenciais, dos quais resulta, a final, a supletividade



daquela disposição (1096.º/1) e a permissão da renovação do contrato pelo prazo de um ano, tal como pretendido inicialmente pelas partes.

Ora, em primeiro lugar, o Venerando Tribunal da Relação considerou que (i) se as partes podem convencionar o *prazo inicial* do contrato também podem regular o da sua renovação. Neste sentido, (ii) não se reconheceu que a Lei 13/2019 haja conferido uma protecção superior ao inquilino no período da renovação perante aquela que existe no período inicial, nem esse interregno se auffera uma altura de maior desequilíbrio entre arrendatário e senhorio, justificativo de outra solução.

Por outro lado, (iii) reconheceu-se que a *imperatividade* nesta matéria resulta apenas no período mínimo de duração *inicial* do mesmo (não o da renovação): esse período é (apenas) de um ano. De facto – e isto corresponde a outro argumento, *a fortiori* – (iv) se a lei permite que as partes afastem, *ab initio*, a renovação do contrato, então também permite que o período de renovação seja convencionalmente reduzido.

Afasta pelo demais, que (v) o processo legislativo inerente à reforma – argumento utilizado para os apologistas da imperatividade da norma – contribua, de algum modo, para resolver a matéria. Nada se dispõe num sentido ou noutro e, aliás, (vi) a tarefa hermenêutica deve dar prioridade ao elemento *sistemático* de interpretação (face a outro, seja histórico ou teleológico).

Por fim – aparece aqui a pedra de toque da argumentação expedida – conclui que (vii) outra leitura (favorável à supletividade)



enferma de uma *contradição lógica*: se as partes não pudessem convencionar um prazo de renovação inferior, que propósito restaria, aduz, à proibição da oposição à renovação do arrendamento (da iniciativa do senhorio) pelo período de três anos (1097.º/3)? Veja-se: caso aquela ou outra norma fosse imperativa (1096.º/1), o arrendamento vigoraria necessariamente por quatro (i. e., o ano inicial, no mínimo de um ano, e a renovação por outros três), não havendo que restringir possibilidade de oposição à renovação durante os primeiros três anos de duração. Essa norma (1097.º/3) não teria escopo material de aplicação. A conclusão lógica é a de que a proibição quanto à oposição à primeira renovação do arrendamento, por parte do senhorio, só existe porque o contrato pode ter uma duração (inicial ou sucessiva) inferior a esse período.

Por tudo isto, o douto Tribunal da Relação considerou válido o prazo de renovação estipulado pelas partes por um ano. E, se no momento da cessação do contrato em virtude da oposição à renovação pela A, ora Recorrida (no dia 31 de dezembro de 2021), o contrato *já havia durado três anos* (recorde-se: este havia sido celebrado em 01 de janeiro de 2019), também não se aplicava a mais recente proibição de produção de efeitos à primeira oposição à renovação pelo senhorio (1097.º/1; norma, essa sim, *injuntiva*). O contrato havia, portanto, concluído, cessado. Por tudo isto, julgou improcedente a apelação e confirmou a sentença recorrida.

IV – Analisaremos agora, em maior detalhe, o sustentáculo jurídico desta (boa) decisão.



### § 3. A solução

#### 3.1. Os conceitos-chave na cessação do arrendamento e o seu espaço-operacional: *caducidade, denúncia, oposição à renovação e decurso do prazo*

I – Como se sabe, o arrendamento urbano é, muito simplesmente, um contrato de *locação* referente a bens imóveis (1023.º CC). Difere, desde logo, do *aluguer* pelo seu objeto (este referente a coisas móveis). Ora, considerando as suas duas obrigações principais, o arrendamento é um contrato duradouro *proprio sensu*, estabelecendo, conquanto o senhorio se obriga, primeiro e em permanência, a conceder o gozo do locado (i. e., a uma prestação de execução *continuada*) e o inquilino, por seu turno, a pagar a correspondente renda, numa periodicidade entretanto acordada ou supletivamente determinada (a uma prestação de execução *periódica*, portanto). São estes, no fundo, os dois principais efeitos obrigacionais do contrato, os quais correspondem, aliás, aos *elementos essenciais* do mesmo (1022.º). O *tempo* é, neste contexto, determinante, tanto na caracterização do vínculo como na influência modeladora do respetivo objeto. Foi este o *Leitmotiv* – segundo PETER GAUCH<sup>5</sup> – da autonomização do

---

<sup>5</sup> A sua dissertação – *System der Beendigung von Dauerverträgen* (Freiburg Schweiz Editora Universitária, 1968) – é uma obra de referência nesta matéria: este tipo de relação obrigacional difere daquela que integra prestações instantâneas, conquanto na primeira as obrigações não visam necessariamente o seu fim, antes uma *existência propositada ao longo do tempo*. Por outro lado, se as obrigações que se esgotam num único momento temporal tendem a basear-



tratamento dogmático das *relações obrigacionais duradouras (Dauerschuldverhältnis)*, em especial no que respeita a um regime particular de *cessação* contratual.

Concentremo-nos, de momento, neste segundo aspeto (o da concessão do *gozo temporário de uma coisa*). Ora, se o gozo concedido pelo arrendamento é, por definição, *temporário (ad tempus)* é necessário determinar precisamente essa sua duração,

---

se em interesses conflitantes (no sentido antagonista das posições das partes, p. ex., o interesse do vendedor em vender contrapõe-se ao do comprador em comprar), as obrigações duradouras criam um laço especial entre os contraentes, de interesses objetivamente alinhados e permitem, nas palavras lapidares do A., criar pontes entre o Direito das Obrigações e os Direitos de Personalidade, nomeadamente o direito de associação (*idem*, p. 7). No sistema alemão, v., ainda, HARMUT OETKER, *Das Dauerschuldverhältnis und seine Beendigung: Bestandsaufnahme und kritische Würdigung einer tradierten Figur der Schuldrechtsdogmatik*, Mohr: Tübinga (1994), p. 18 e ss.

Quanto às prestações duradouras *reiteradas* (no exemplo *supra*, o pagamento da renda), é bastante discutível se elas conservam a sua individualidade (v.g., para efeitos de prescrição), mas podem, ainda assim, ser consideradas na *globalidade* do vínculo obrigacional estabelecido (p. ex., para efeitos da resolução do contrato, sua fonte). Sobre o tema, v., entre nós e por todos, BAPTISTA MACHADO em anotação ao acórdão do STJ, de 8 de novembro de 1983 (RLJ, Ano 118, pp. 277-278 e 318). A matéria atinge uma complexidade própria, singularmente trabalhada além-Reno, para o qual a heterogeneidade conceptual irreduzível inerente a este esforço dogmático não contribui positivamente. Por nós, a aplicação do regime, por simples analogia, das prestações instantâneas não parece ser suficiente; nesta linha, RIBEIRO DE FARIA, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 2.ª ed., Almedina: Coimbra (2020), p. 166 (nota de rodapé 201).



*limitada* que seja<sup>6</sup>. Esse fim alcança-se por duas formas: primeiro, pelo simples estabelecimento de um prazo de duração máxima, necessariamente *certo (dies certus an certus quando)* e *final (dies*

---

<sup>6</sup> Quanto ao carácter *temporário* do arrendamento, na Escola de Lisboa, v. M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Constituição da relação de arrendamento urbano: sua projeção na pendência e extinção da relação contratual*, Almedina: Coimbra (1980), p. 48 e ss., *Arrendamentos para habitação*, 2.ª ed., Almedina: Coimbra (1996), p. 11 e ss.; GALVÃO TELLES, *Arrendamento. Lições de arrendamento ao Curso do 5.º ano jurídico no ano lectivo de 1944-1945*, Pro domo: Lisboa (1945/1946), p. 5 e ss.; LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Vol. III, 14.ª ed., Almedina: Coimbra (2022), pp. 302-303, *Arrendamento Urbano*, 10.ª ed., Almedina, Coimbra (2020), pp. 43-44. Vários AA. evitam a expressão *contratos de duração limitada* (terminologia utilizada no RAU, arts. 98.º a 101.º, entretanto substituída por *arrendamentos de duração limitada*), apelando à falta de rigor da mesma: um deles é JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO, A. que na esteira de PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, apela especialmente à possibilidade de os contratos de duração limitada durarem indefinidamente, conquanto sejam renováveis e nenhuma das partes se oponha à respetiva prorrogação ou o inquilino o “denuncie”, como veremos (*Novo Regime do Arrendamento Urbano*, 2.ª ed., Almedina: Coimbra, 2007, pp. 665-666). Na doutrina mais antiga, v. PEREIRA COELHO, *Arrendamento. Direito Substantivo e Processual*, Coimbra (1988), pp. 9-13. Também M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES erige-se contra o rigor técnico, totalmente ausente, em “colorações linguísticas” (a expressão é do A.) do tipo “contratos de duração limitada” ou “estipulação de prazo efectivo”, explicadas apenas, segundo este, por ser uma «linguagem para o “grande público”» (*Arrendamentos Urbanos*, 2.ª ed., pp. 207-208): a primeira contraria – e este é um argumento apontado pelo ilustre Professor – a própria definição deste contrato, uma vez que *todos* os arrendamento são necessariamente temporários (ou de duração limitada; *ibidem*).



*ad quem*)<sup>7</sup>; segundo – e aqui enquanto uma especificidade do regime do arrendamento –, celebrando *sem prazo* (dito de *duração indeterminada*, 1094.º/1, *in fine*). Neste último caso, respeitando a natureza temporária do contrato, cumprirá depois permitir a sua cessação, claro<sup>8</sup> – possibilidade essa, aliás, elevada a *garantia*

---

<sup>7</sup> Sobre as classificações do termo, v., por todos, MANUEL DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Vol. II. Facto Jurídico, em especial Negócio Jurídico, Coimbra (1983), pp. 386-388.

<sup>8</sup> A propósito, para M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES a admissibilidade deste tipo de contratos (de duração indeterminada) depende precisamente do reconhecimento da possibilidade de desvinculação do contrato, via aquilo que designa como a “vera e própria” *denúncia*; em *A desvinculação ad nutum no contrato de arrendamento urbano na reforma de 2012. Breves notas*, ROA n.º 72, II-III (Abr./Set. 2012), pp. 619-651 (622, 626-627). O fundamento inerente a esta possibilidade – o da conservação da liberdade dos sujeitos – é aliás reconhecido por C. MOTA PINTO mesmo na ausência de uma previsão legal ou contratual expressa (*Teoria Geral do Direito Civil*, 5.ª ed., Gestlegal: Coimbra, 2020, p. 631). Sobre o tema, v., também, BAPTISTA MACHADO, *Parecer sobre denúncia e direito de resolução de contrato de locação de estabelecimento comercial*, I, SCIENTIA IURIDICA: Braga (1991), *maxime* p. 650; RIBEIRO DE FARIA, *Direito das Obrigações*, Vol. I, pp. 120-121; FERNANDO CARDOSO, *Reflexões sobre o estabelecimento comercial ou industrial e respectivo contrato de aluguer*, Portugalundo: Lisboa (1991), p. 199. FERREIRA PINTO, notando a propensão para a satisfação de interesses permanentes, confere a estes contratos, obrigacionais duradouros, uma aptidão para perdurarem indefinidamente, em *Contratos de distribuição*, Universidade Católica Portuguesa: Lisboa (2013), p. 110; recentemente v., ainda, RUI ATAÍDE, *Direito das Obrigações*, Introdução. Conceito e características. Fontes das Obrigações, Vol. I, Gestlegal: Coimbra (2022), pp. 101-102. Para terminar, sobre a distinção, de importância inexorável, entre as prestações continuadas – ou, nas palavras de MANUEL DE ANDRADE, *continuativas* – e os atos preparatórios



*constitucional* por CANARIS<sup>9</sup>. O que se faz através da figura da *denúncia* – figura tipicamente reservada para a extinção das relações contratuais duradouras<sup>10</sup>, com efeitos *ex nunc*<sup>11</sup> – realizada

---

das prestações instantâneas, v. este A. (com a colaboração de RUI DE ALARCÃO) em *Teoria Geral das Obrigações*, 3.<sup>a</sup> ed., Almedina: Coimbra (1966), p. 159 e ss.

<sup>9</sup> CANARIS apela a este direito (de denúncia de relações obrigacionais duradouras) no contexto da «garantia constitucional da autonomia privada» (em *Direitos Fundamentais e Direito Privado*, Almedina: Coimbra, 2003, trad. de Ingo Sarlet e Paulo Mota Pinto, p. 34, nota de rodapé 35). Entre nós, o enquadramento feito por PAULO MOTA PINTO é também, neste contexto, altamente sugestivo: o A. apela, numa decomposição metodológica da autodeterminação, a uma *liberdade geral de acção* (na vertente negativa), no sentido da liberdade de não atuar; em *Direito ao livre desenvolvimento da personalidade*, Direitos de Personalidade e Direitos Fundamentais. Estudos, Gestlegal: Coimbra (2018), pp. 7-122 (p. 70 e respetiva nota de rodapé 146).

<sup>10</sup> Neste sentido, apelando inclusive – por inspiração direta em JACQUES AZÉMA – a um «princípio da proibição da vinculação perpétua», v. M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Em tema de revogação do mandato civil*, Almedina: Coimbra (1989), p. 74 e ss., e em *Contrato de Mandato*, AAFDL: Lisboa (2012), pp. 95-96. Para a caracterização destas figuras, no contexto do arrendamento, v., no geral, BAPTISTA MACHADO, *Do princípio da liberdade contratual – Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7 de dezembro de 1983*, Obra Dispersa, SCIENTIA IVRIDICA: Braga (1991), p. 637 e ss.; BRANDÃO PROENÇA, *A resolução do contrato no Direito Civil*, Coimbra Editora: Coimbra (2006), pp. 40-41; no contexto do arrendamento, a obra fundamental permanece a de DAVID MAGALHÃES, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, Coimbra Editora: Coimbra (2009), pp. 56-57 (com importantes referências na nota de rodapé 154), 75-76 (e respetiva nota de rodapé 221). Veja-se que este A. chama à colação, com inteira propriedade, os vetores da protecção da confiança e da autodeterminação das partes (*ibidem*).

<sup>11</sup> No que respeita aos contratos duradouros, de execução continuada – e o de arrendamento é um desses casos – a resolução também se vê coartada: a regra é



por qualquer um dos contraentes (ainda que em obediência a determinados critérios). A esta forma acrescentam – para qualquer arrendamento, com ou sem prazo – o acordo das partes, em sentido *extintivo* (dito de *revogação* ou *distrate*; 406º/1, 1079.º), e a *resolução* (motivada *ex lege* pela falta de cumprimento das obrigações principais ou por outro motivo contratual). Não é, por isso, inteiramente correta a indicação de que o contrato de duração indeterminada cessa *apenas* por denúncia, como faz o legislador no nosso Código Civil (1099.º)<sup>12</sup>.

Noutro campo – agora, referente aos contratos *a prazo* – acrescentou-se, num grau superior de complexidade, a possibilidade de o contrato se protelar no tempo, *findo* o prazo

---

a da não retroatividade dos efeitos da resolução, permitindo-se a sua conservação (a lei determina a conservação das “prestações já efectuadas”; 434.º/2, *in fine*). Por este motivo, FERNANDO BATISTA OLIVEIRA afirma que nestes caso «a denúncia funciona como uma verdadeira resolução» (*A resolução do Contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina: Coimbra, 2007, p. 15, nota de rodapé 8).

<sup>12</sup> Com críticas, SOARES MACHADO/REGINA SANTOS apontam, com inteira propriedade, que, para o senhorio, a denúncia é a forma de cessação *apenas* deste tipo de contrato (*Arrendamento Urbano*, 2.ª ed., Petrony: Lisboa, 2007, p. 160).

Não de somenos importância, existe uma outra leitura que permite aproveitar o escopo normativo: a norma afasta a possibilidade de se convencionar uma outra forma de cessação unilateral e *discricionária* (*i. e.*, um fundamento convencional para a resolução). Ao abrigo da legislação anterior, o STJ entendeu que a natureza pública do interesse associado à forma de cessação do contrato impedia a estipulação de fundamentos convencionais de resolução (ac. de 22 de Abril de 1975, J. ALMEIDA BORGES, proc. n.º 65 290; *Jurisprudência sobre Arrendamento Urbano*, AAFDL: Lisboa, 1982/1983, pp. 19-22).



inicial para o qual fora estabelecido. A forma que o legislador encontrou para o fazer foi elegante, embora de todo inovadora: determinou – em regime supletivo, como veremos – a *renovação automática do contrato*. Ou seja, fixou que o arrendamento, findo o prazo inicial não caduca; antes, se *protela, dilata, prorroga* por um novo prazo, correspondente ou não ao inicial.

### **3.1.1. O enquadramento esquemático da cessação do arrendamento habitacional e não habitacional**

II – Vistas ficaram, ainda que em linhas gerais, as formas de fixação de uma duração ao contrato de arrendamento. Cumpre, agora, associar-lhe alguns *conceitos-chave*. Todos eles, note-se, referentes à forma de *cessação* do mesmo. Sistemáticamente, cumpre associar o modo expectável de cessação de cada contrato de arrendamento, isto é, *como* cada arrendamento *cessa* os seus efeitos. O fenómeno paradigmático em causa, conhecido por todos, é o da *caducidade* (palavra que provém do latim *cadere*, cair). Questiona-se – e a pergunta tem inteira razão de ser – a necessidade desta nova figura, perante o vasto leque das invalidades e da ineficácia. Pois bem, um dos fatores que imprimem autonomia e justificam a existência destoutra figura (a da caducidade) decorre do facto de esta ser associada a um percurso *normal* da relação obrigacional e especialmente, tal como detetado por BERTAND FAGES, esta emerge num plano posterior ao da formação do contrato<sup>13</sup>. Ora, o *momento* em que esta ocorre pode, por seu

---

<sup>13</sup> BERTAND FAGES, *Droit des Obligations*, 6.ª ed., LGDJ: Paris (2016), p. 191.



turno, ser inicialmente esquematizado da seguinte forma:

1. contrato *com prazo* – o contrato caduca findo o respetivo prazo;
2. contrato *sem prazo* – o contrato cessa quando qualquer uma das partes denunciar o respetivo contrato<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> A generalidade da doutrina considera a *denúncia* como uma forma de cessação do contrato *autónoma* da *caducidade* (1079.<sup>o</sup>). A caducidade – definida que seja pela generalidade da doutrina como a cessação do contrato pela verificação de um facto jurídico *stricto sensu* (diz-se, então, que opera *ipso facto*; por todos, em geral, v. ANÍBAL DE CASTRO, *A caducidade*, 3.<sup>a</sup> ed., Petrony: Lisboa, 1984, p. 172 e respetiva nota de rodapé 1; a propósito do arrendamento, v. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 159) –, não permite incluir no seu rol de fontes a denúncia, uma vez que esta provém de um *acto* (não de um facto jurídico *tout-court*) e, em especial, de um acto pré-ordenadamente dirigido à cessação do contrato; sobre os demais, potenciais causas de caducidade, conquanto operam como factos jurídicos, v. PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, *Teoria Geral do Direito Civil*, 9.<sup>a</sup> ed., Almedina: Coimbra, 2023, p. 763.

Se se admitir – e este é, admite-se, um passo considerável – que também a *denúncia* visa provocar, tal como o simples decurso do prazo, a *caducidade* do contrato (e não a simples cessação), nada obsta a que seja aditada ao seu elenco de fontes. Mas aí chegados, a sua qualificação como forma de *resolução* também é particularmente sugestiva. Da nossa parte, a denúncia situa-se *entre* ambas as formas de cessação consideradas (caducidade e resolução). Ocupa, no fundo, o espaço de fronteira entre as figuras, podendo-se reconduzir a qualquer uma. O seu espaço de autonomia é *impróprio* e contradiz, aliás, a solução aduzida no enquadramento de outras figuras, também problemáticas (é o caso da *condição resolutiva*, considerada como fonte de caducidade, embora seja um fundamento convencional de *resolução*); numa lógica de proximidade de regime, embora enunciando o problema, v. CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *Contratos* VI, pp. 82-83, e nota de rodapé 240.



Tivemos a oportunidade de constatar que, nos contratos *a prazo*, o legislador entendeu protelar a sua duração: introduziu com o Código Civil de 1966 (1095.º; na sua redação inicial) a figura da *renovação automática*, o qual estende o programa contratual inicialmente gizado pelos contraentes. Introduziu esta figura, pese embora as vozes críticas que se faziam ouvir na altura, entre as quais a de GALVÃO TELLES.

Ora, esta possibilidade – há, inclusive, quem a erija a *princípio de prorrogação automática ou obrigatória*<sup>15</sup> –, implica alterações no esquema atrás exposto. Muito simplesmente, devemos, então, distinguir os contratos com prazo renovável daqueles com prazo definitivo, ou seja, *não renovável*. Aqui chegados, quanto aos contratos com prazo certo *renováveis*, para a respetiva cessação, os contraentes devem, primeiro, *opor-se à renovação* do mesmo.

Preferimos uma expressão alternativa, embora sem acolhimento legal. Essa expressão tem sido acolhida, na

---

Como é sabido, a caducidade ocorre por outras formas, além do decurso do prazo, tal como a verificação de condição resolutiva ou a certeza da não verificação da suspensiva. Importa reter que o elenco do art. 1051.º *não é taxativo* (v., p. ex., a confusão da qualidade dos contraentes; assim, MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp. 163-164).

<sup>15</sup> Cf. M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Arrendamentos para habitação*, 2.ª ed., p. 273 e ss. (com várias referências na doutrina nacional e estrangeira), O pensamento de António Menezes Cordeiro em matéria de arrendamento urbano e o seu fundamental nas reformas RAU, RNAU e NRAU, O pensamento jurídico de Menezes Cordeiro (Coord. Pedro Romano Martinez/Pedro de Albuquerque), Almedina: Coimbra (2023), pp. 339-365 (341).



Escola de Lisboa, por GALVÃO TELLES, PEDRO ROMANO MARTINEZ, M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES: todos estes AA., apelam, em alternativa, à figura da oposição à *prorrogação*<sup>16</sup>. Isto, porquanto, no termo do prazo não definitivo, o contrato não se renova *tout-court*. Quer isto dizer, não existe tecnicamente um *novo* contrato; bem pelo contrário, é o *mesmíssimo* contrato que se protela no tempo, por um novo prazo, certo e final, embora este seja novamente prorrogável<sup>17</sup>. Para que isto não suceda, ou seja, para que o arrendamento não se protele, uma das partes terá de se opor à sua prorrogação.

---

<sup>16</sup> GALVÃO TELLES, *Contratos Cívicos. Exposição de motivos*, RFDUL, Vol. IX (1953), pp. 144-221 (186); PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito das Obrigações (apontamentos)*, 5.ª ed., AAFDL: Lisboa (2017), p. 220; M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Arrendamentos Comerciais*, 2.ª ed., Almedina: Coimbra (1991), p. 252, *Breves notas sobre as disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais no Projecto do NRAU*, revista O Direito, Ano 137, 2005, II, pp. 371-391. Na doutrina portuguesa mais antiga, v. FERNANDO CUNHA DE SÁ, *Caducidade do Contrato de Arrendamento*, Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal, Lisboa, 1968, p. 119. A *correção* terminológica – e é verdadeiramente de uma correção de que se trata – merece a nossa adesão (no mesmo sentido, em anot. ao art. 1054.º CC, LAURINDA GEMAS/ALBERTINA PEDROSO/JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano – Novo Regime Anotado*, 3.ª ed., Quid Juris: Lisboa, 2009, p. 260); e, se bem entendemos, LUÍS POÇAS, *O poder de desvinculação discricionário do segurador*, Revista Jurídica Luso-Brasileira, Ano 4 (2018), n.º 1, pp. 893-896.

<sup>17</sup> Contra, ADELINO DA PALMA CARLOS – este último A. enquadra tanto a prorrogação automática dos contratos como o equivalente a esta transformação (ambas previstas nos artigos 1624.º e 1618.º CCse, respetivamente) como verdadeiras causas de *renovação* do arrendamento (em anot. ao *despacho do Juiz do 2.º Juízo Cível de Lisboa, de 13 de outubro de 1948*, ROA, Ano 8, n.ºs 3-4, pp. 355-362). Para maiores desenvolvimentos, v., *infra*, 3.3.



Uma nota de plano comparado: a terminologia atrás enunciada, de *iure condendo*, acompanha, por sinal, a solução espanhola: na *Ley de Arrendamientos Urbanos* (LAU; lei 29/1994, de 24 de novembro) apela-se à possibilidade de *prorrogação* do contrato (*prórroga del contrato*; art. 10.º)<sup>18</sup>. Por nós, a solução terminológica é de replicar.

O exercício deste poder potestativo, de exercício livre e unilateral<sup>19</sup>, encontra-se, por vezes, condicionado a um conjunto de requisitos legais, como veremos. Uma vez manifestada *formalmente* a vontade do contraente neste sentido (por carta registada com aviso de receção; 9.º/1 NRAU<sup>20</sup>), mediante uma comunicação receptícia, é estabelecida *definitividade* do prazo em curso (o qual não se irá renovar, portanto). Findo o mesmo<sup>21</sup>,

---

<sup>18</sup> Cf. RUIZ-MORÓN, JULIA responsável pelo Cap. 22 do *Curso de Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones, Contratos y Responsabilidad por hechos ilícitos* (Coord. Calero, Francisco), Tirant Lo Blanch: Valencia (2022), pp. 339-341.

<sup>19</sup> Sobre a figura, v. PAULO HENRIQUES, A Desvinculação Unilateral Ad Nutum nos Contratos Civis de Sociedade e de Mandato, BFD, STVDIA IVRIDICA 54, Coimbra, 2001.

<sup>20</sup> O incumprimento da forma legal é motivo de *ineficácia*. Podem as partes convencionar uma forma *mais solene* do que aquela que a lei obriga, tal como uma notificação judicial avulsa (223.º/1; assim se fazia ao tempo do RAU). Neste sentido, v. o voto vencido do Juiz Desembargador PEDRO MARTINS, ao ac. TRL, de 10-Set-2020 (JORGE LEAL), proc. 25874/18.5T8LSB.L1-2.

<sup>21</sup> Por este motivo, devemos distinguir a *denúncia* da *oposição à renovação*, embora ambas provoquem a caducidade do contrato. Na oposição à renovação, a cessação ocorre – e este aspeto é por vezes esquecido – *apenas* com o termo do prazo em curso. O seu efeito extintivo dirige-se imediatamente somente ao



(até aí, potencial) novo prazo (em virtude da renovação), impedindo a protelação do contrato. A caducidade é, portanto, *indiretamente* provocada (p. ex., a oposição à renovação de um contrato celebrado por cinco anos no seu segundo ano de duração vigorará pelo prazo inicialmente celebrado, de cinco). Na denúncia, por seu turno, é o próprio prazo em curso aquele que se afeta, com eficácia extintiva, *antes do seu termo*; a cessação do contrato é, neste caso, *diretamente* provocada (no exemplo anterior, se o arrendatário optar por *denunciar* o contrato, este vigorará apenas por mais um mês a contar da comunicação; 1098.º/4 CC), independentemente do respetivo termo.

A favor da distinção das figuras, v., além daqueles mencionados no texto, VAZ SERRA, *Lugar da prestação tempo da prestação-denúncia cessão da posição contratual*, Separata do BMJ (1955), *passim*; MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, II, 13.ª ed., Almedina: Coimbra (2021), pp. 105, 107; MENEZES CORDEIRO, *Direito das Obrigações*, II, AAFDL: Lisboa (1980), p. 166; PESSOA JORGE, *Lições de Direito das Obrigações*, AAFDL: Lisboa (1975-76), pp. 212-213; GRAVATO MORAIS, *Denúncia Imotivada de arrendamento urbano*, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Heinrich Ewald Hörster, Almedina: Coimbra (2012), pp. 241-259 (243); ANA RAQUEL PESSOA, em anot. ao art. 1055.º (*Comentário ao Código Civil*, p. 450); e, com críticas, PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, Vol. II, 5.ª ed., Almedina: Coimbra (2011), pp. 940-941.

Contra – englobando a oposição à renovação no conceito de denúncia –, v. CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *Contratos VI. Ineficácia*, Almedina: Coimbra (2019), p. 74 (e respetiva nota de rodapé 217); ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 12.ª ed., Almedina: Coimbra, p. 322 (e respetiva nota 1); ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em Geral*, Vol. II, 7.ª ed., Almedina: Coimbra (2007), pp. 280-281 – posição seguida por FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *Contratos Privados. Das noções à prática judicial*. Vol. II, Coimbra Editora: Coimbra (2014), pp. 309-315; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito das Obrigações (apontamentos)*, pp. 219-221, *Da Cessação do Contrato*, 3.ª edição, Almedina: Coimbra (2015), p. 64; GALVÃO TELLES, *Dos Contratos em Geral*, 4.ª ed., Coimbra Editora: Coimbra (2010), p. 383 (nota 356), *Contrato Duradouro com Termo Final: Denúncia*, CJ, XI, Tomo II (1986), p. 20; JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Teoria Geral*, Vol. III, Coimbra Editora:



cessam os seus efeitos, ou seja, o contrato *caduca*<sup>22</sup>. Por isto, devemos completar o esquema anteriormente apresentado:

1. contrato com prazo certo;

1.1. *Não renovável* – o contrato *caduca* findo o respetivo prazo;

1.2. *Renovável* – o contrato *caduca* se existir oposição à respetiva renovação e uma vez que se encontre decorrido o respetivo prazo.

2. contrato *sem prazo* – o contrato cessa quando qualquer uma das partes denunciar o respetivo contrato.

### **3.1.2. A figura disruptora da “denúncia” do inquilino nos arrendamentos com prazo certo e a sua natureza**

III – Nos moldes que temos vindo a considerar, é verdadeiramente estranha a possibilidade de “denúncia” de um arrendamento celebrado *a prazo*<sup>23</sup>. Note-se: a lei fala de denúncia.

---

Coimbra (2002), p. 334, e DAVID MAGALHÃES, *A resolução do contrato de arrendamento*, p. 73.

<sup>22</sup> Com esta leitura – de que a oposição à renovação faz cessar o contrato, findo o prazo em curso, também pela *caducidade* – v. os acs. TRL, de 17-Mar-22 (NUNO LOPES RIBEIRO), proc. 8851/21.6T8LRS.L1-6, e TRG, de 08-Abr-2021 (ROSÁLIA CUNHA), proc. 795/20.5T8VNF.G1; neste último afirmou-se expressamente: «[a] oposição à renovação do contrato de arrendamento não é uma causa autónoma de extinção do contrato, é apenas uma das causas conducentes à caducidade».

<sup>23</sup> Até à reforma de 2006 (NRAU), o legislador não distinguia, de facto, a denúncia da oposição à renovação (por todos, v. JOAQUIM DE SOUSA RIBEIRO, *O Novo Regime*



Não se trata de simples descuido conceptual, o qual sucede amiúde. Ora, em rigor, esse mesmo contraente (pretenso denunciante) deveria simplesmente aguardar pelo do termo do prazo em curso. A tanto se vinculou (*pacta sunt servanta*) e a cessação antecipada, por iniciativa do inquilino, pode, aliás, colidir com a fundada expectativa remuneratória do senhorio<sup>24</sup>. O princípio da confiança é, neste contexto, operante e impõe, pelo menos, um prazo de pré-

---

*do Arrendamento Urbano: contributos para uma análise*, Direito dos Contratos Estudos, Coimbra Editora: Coimbra, 2007, p. 335). No respetivo artigo 1054.º, estabelecia-se, à data, que: «[f] indo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos, se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei». A mesma indistinção resulta da redação de preceitos como o art. 1096.º, na redação inicial do Código Civil e do art. 68.º do RAU (1990). Quanto a este último regime, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO e FRANCISCO CASTRO FRAGA justificavam a opção terminológica: «[a] expressão “denúncia” com o sentido aqui apresentado – o de oposição à renovação – é considerado incorreto pela doutrina. No entanto, e porque está tradicionalmente radicada na cultura jurídica portuguesa, o legislador manteve-a com a precisão feita no número 1» (em anot. ao art. 68.º RAU, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado*, Almedina: Coimbra, 1990, p. 114). Justamente, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO já havia diferenciado as figuras, optando pelo termo da *oposição à renovação* (*Direito das Obrigações*, Vol. II, AAFDL: Lisboa, 1980, p. 166). Com críticas à indistinção patente dos enunciados normativos até à reforma NRAU (2006), v. PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, *Teoria Geral do Direito Civil*, p. 763. Sobre a figura, v., também, GALVÃO TELLES, *Manual dos Contratos em Geral*, 4.ª ed., Coimbra Editora: Coimbra (2004), p. 383.

<sup>24</sup> Pode, além do prisma estritamente patrimonial, afetar interesses de integridade (reportados à sua pessoa, portanto); com esta ressalva, v. BRANDÃO PROENÇA, *A resolução do contrato no Direito Civil*, p. 41 (nota 77).



aviso, evitando a produção de danos à contraparte<sup>25</sup>.

Esta possibilidade (de fazer cessar unilateralmente contratos antes do termo do prazo em curso) encontra os seus rudimentos num rescrito do imperador CARACALLA, em 214 d.C, no qual se permitiu, de forma absolutamente inovadora, “denúnciar” a *locatio conductio* romana, a qual cessava, até aí, apenas no termo do respetivo prazo. A antecipação da cessação do contrato, de cariz extraordinário, era reconhecida, ao proprietário, com base nas suas necessidades pessoais e ao inquilino, demonstrada a inutilidade superveniente ou perigosidade da coisa, objeto do contrato<sup>26</sup>.

Um enquadramento que admita a tal “denúncia” nos contratos a prazo, deve ser acompanhado pela análise do regime de arrendamento doutros países, nossos congéneres. Apesar da heterogeneidade irreduzível conceptual inerente, no estudo do Direito Comparado esconde-se uma importante lição, pelo menos uma que concite a uma nova ponderação. Para tal, a título exemplificativo e por ordem crescente de distanciamento, analisaremos, no plano continental, o caso

---

<sup>25</sup> Também com esta leitura, DAVID MAGALHÃES, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 78 (e nota de rodapé 231). Sobre o papel da boa fé neste contexto, evitando-se comportamentos abusivos, v. CANARIS, *Kreditkündigung und Kreditverweigerung gegenüber sanierungsbedürftigen Bankkunden*, ZHR 143 (1979), pp. 113–138 (114).

<sup>26</sup> C. 4, 65, 3. Dando nota deste facto e com a análise completa deste regime, v. PETER OESTMANN em anot. aos §§ 535-580, HKK BGB, Vol. III. *Schuldrecht*: BT, Mohr Siebeck: Tubinga (2013), Nm. 153, pp. 571-572.



francês, espanhol, italiano, e, por fim, o alemão. Todos com base na modalidade habitacional do respetivo contrato.

Em França<sup>27</sup>, o arrendamento (*bail*) celebrado a prazo (art. 10.º da Lei n.º 89-432, de 6 de julho de 1989, na sua redação atual) pode ser unilateralmente rescindido pelo inquilino: reconhece-se a faculdade de este, a todo o tempo, *desistir* (*résilier*) do mesmo (art. 12.º da referida Lei). Se esta faculdade é próxima da nossa “desistência”, já não o é a faculdade de cessação reconhecida ao senhorio. Para este recuperar o locado, deve enviar uma notificação própria (deve *donner congé*), impedindo a sua renovação tácita, a qual opera *ope legis*. O senhorio pode opor-se a essa renovação em três casos, com prazos diferentes consoante o locado esteja, ou não, mobilado: (i) para habitação própria, (ii) para venda ou (iii) por um motivo legítimo e sério (especialmente, o incumprimento das obrigações pelo inquilino; art. 15.º da referida Lei). Note-se: nenhum dos três fundamentos permite a cessação do arrendamento *antes* do termo do prazo em curso, o que representa um regime extremamente protetor, talvez demasiado, dos interesses do inquilino.

Em Espanha, permite-se ao arrendatário (e não ao senhorio) desvincular-se do arrendamento a prazo mediante o exercício da faculdade de *desistência* (*facultad de desistimiento*; art. 11.º LAU). A figura – qualificada por

---

<sup>27</sup> Cfr., por todos, FRANÇOIS DUTILLEUL, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz: Paris (2011), pp. 319-496; ALAIN BÉNABENT, *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, 12.ª ed., LGDJ: Issy-les-Moulineaux (2017), pp. 245-342.



CARRASCO PERERA e por XAVIER MUNÓZ como um *direito potestivo cancelatório (derecho potestativo cancelatorio)*<sup>28</sup> – é vista com relativa (e devida) desconfiança pela doutrina espanhola no domínio civil. No fundo, trata-se de uma figura deslocada das formas gerais de cessação do contrato, sendo, antes e apenas, própria do campo processual (própria da desistência da demanda). De notar que, contrariamente ao direito português, esta faculdade pode ser condicionada pela partes ao pagamento de uma indemnização ao senhorio; indemnização essa nunca superior a uma renda por cada ano de duração do contrato. O reconhecimento deste crédito indemnizatório – proveniente de um caso típico de responsabilidade por factos *lícitos* – reconhece a natureza disruptora da figura e atesta a (possivelmente) implicada lesão dos interesses do senhorio.

Em Itália<sup>29</sup>, nos contratos de locação (*contratti di locazione*), regulados pelas partes (*a canone libero*<sup>30</sup>), são

---

<sup>28</sup> PERERA, CARRASCO, *Comentarios a la L.A.U.* (Coord. R. Bercovitz), Navarra: 1997, p. 239 e MUÑOZ, XAVIER, *Compendio de Derecho Civil*, Tomo II. Derecho de obligaciones, 3.ª ed., Ramón Areces: Madrid (2022), pp. 448-449.

<sup>29</sup> Na doutrina italiana, v., entre outros, GIUSEPPE PROVERA, *Locazione: disposizioni generali*, Nicola Zanichelli: Bolonha (1980), LAZZARRO/PREDEN/VARRONE, *Le locazioni in regime vincolistico: la normativa vigente nell'interpretazione giurisprudenziale*, Giuffrè: Milão (1978).

<sup>30</sup> Os contratos referidos no texto opõem-se a outros, com condições pré-determinadas pelo Estado (p. ex., a renda estabelecida pelas entidades públicas italianas), mas com uma duração inferior (*contratto a canone concordato*); a prática tem demonstrado uma fraca adesão a este segundo tipo de contratos.



sujeitos a uma duração mínima inicial de quatro anos e a uma prorrogação por prazo idêntico (art. 2.º/1 da *Legge* n.º 431/1998; os contratos ficam conhecidos por “4+4”). As condições da prorrogação do contrato dependem de se tratar da primeira prorrogação, ou não: apenas a partir da segunda prorrogação pode o senhorio opor-se livremente (*ad nutum*) ao protelamento da relação contratual. Todavia, no decurso do prazo inicial, essa oposição à renovação encontra-se condicionada a um conjunto de fundamentos elencados na lei (art. 3.º da referida Lei). Em todo o caso, o inquilino (*conduttore*) pode comunicar, a todo o tempo, a *rescisão* do arrendamento (*il recesso*), numa figura próxima da nossa “denúncia”, num prazo de seis meses. Todavia – e este é o aspeto a destacar – durante o decurso do prazo inicial essa *rescisão* é *condicionada*, tal como sucede quanto à primeira oposição à renovação por parte do senhorio (*locatore*): o inquilino deve alegar a existência *motivos graves* para tal (*gravi motivi*; 3.º/6)<sup>31</sup>.

---

<sup>31</sup> O que se entenda por motivos graves é, por sua vez, alvo de grande discussão pelos juristas italianos. A jurisprudência tem tido, neste contexto, um papel determinante nessa concretização: a Corte da Cassação italiana tem estabelecido que apenas factos alheios à vontade do inquilino, imprevisíveis e supervenientes podem legitimar o recurso a esta figura (fundamental a decisão da *Corte di Cassazione*, n.º 12291/2014, de 24 de março). Aquilo que nos importa destacar é isto: essa *rescisão* não é livre (*ad nutum*), porquanto se deve salvaguardar a posição contratual do senhorio, o qual confia numa certa duração contratual, por respeito ao prazo em curso. Sobre o tema, v. ANDREA TORRENTE, *Manuale di diritto privato*, 25.ª ed., Giuffrè: Milão (2021), p. 769-775; PIERCARLO BERTANI, *Trattario di*



Do regime português difere em grande medida o alemão e certamente no bom sentido. Na Alemanha, quanto aos *arrendamentos habitacionais* (*Wohnraummiete*; §§ 549-577a BGB), distingue-se, desde logo, os a prazo (*befristete Mietverhältnisse*) dos de duração indeterminada (*unbefristete Mietverhältnisse*). Para os primeiros cessarem, cumpre, em princípio, às partes aguardar o termo do respetivo prazo (regra, aliás, enunciada na parte geral do regime; § 542 II BGB), contrariamente aos segundos, os quais cessam mediante denúncia (*Kündigung*). Essa *denúncia*, embora se distinga entre a de tipo ordinário (*ordentliche Kündigung*) e extraordinário (*ausserordentliche Kündigung*), é exclusivamente do segundo tipo para o término dos arrendamentos habitacionais. O motivo é simples: a primeira (a denúncia ordinária) funciona *ad nutum* ou *ad libitum* (próxima, portanto, da nossa *verba* denúncia) e carece do simples respeito de um prazo de pré-aviso mínimo; já a denúncia extraordinária, carece de uma fundamentação própria, geralmente o incumprimento de um dever pela outra parte (aproximada da nossa *resolução*). Ora, além-Reno, nos arrendamentos habitacionais *a prazo* – cumpre sublinhar este aspeto – não se admite que qualquer uma das partes faça cessar o contrato mediante uma *denúncia ordinária* (apenas

---

*Diritto Civile. Contratti speciali: compravendita, locazione, trasporto, appalto*, Giuffrè: Mião (2016); FRANCESCO GALGANO, *Diritto Privato*, 17.ª ed., Milanofiori Assago: Mião (2017), pp. 571-590.



se admite a *extraordinária*; § 542 (2) BGB<sup>32</sup>. Nestes termos, a “denúncia” *ad nutum* num arrendamento *a prazo* por parte de qualquer um dos contraentes<sup>33</sup>, tal como aquela prevista entre nós (1098.º/3, 1110.º/2), é algo desconhecido dos juristas alemães.

---

<sup>32</sup> A propósito e favoráveis a esta leitura, v. LARENZ, *Lehrbuch des Schuldrechts*, II, BT, I, C.H.Beck: Munique (1986), VI § 48, p. 261; FIKENTSCHE/HEINEMANN, *Schuldrecht*, AT und BT, 11.ª ed., De Gruyter: Berlim/Boston (2017), § 77, p. 632; MEDICUS/LORENZ, *Schuldrecht* II, Besonderer Teil, 18.ª ed., C.H.Beck: Munique (2018), Nm. 71, pp. 187; SCHÄFER, *Schuldrecht* BT, Nomos: Baden-Baden (2021), § 5, pp. 131, 133; BROX/WALKER, *Besonderes Schuldrecht*, 46.ª ed., C.H.Beck: Munique (2022), § 13, pp. 256 e ss.; RAINER WÖRLEN, *Schuldrecht* BT, 9.ª ed., Carl Heymanns Verlag: Colónia, Munique (2008), pp. 66-68; DIRK LOOSCHELDERS, *Schuldrecht*, BT, 16.ª ed., Vahlen: Munique (2021), § 22, p. 209 e § 23, pp. 218-219 – este último A. justifica esta solução, a qual comprime de forma significativa o direito de propriedade do senhorio, pela *função social da propriedade* (*Sozialbindung des Eigentums*) em causa. Sobre esta matéria, v., ainda, MARKUS ARTZ, *Das Selbstbeseitigungsrecht des Mieters im Lichte des modernisierten Schuldrechts*, Theorie und Praxis des Miet- und Wohnungseigentumsrechts: Festschrift für Hubert Blank zum 65. Geburtstag, C.H.Beck: Munique (2006), 5 e ss. A obra de referência permanece a tese de habilitação de HARTMUT OETKER, *Das Dauerschuldverhältnis und seine Beendigung* (1994).

<sup>33</sup> Quanto à negação da rescisão ordinária *também* ao inquilino, o qual haja celebrado um arrendamento *a prazo*, v., LARENZ, *Lehrbuch des Schuldrechts*, II, BT, I, C.H.Beck: Munique (1986), VI § 48, p. 261, nota de rodapé 164 e a decisão do BGH NJW 2007, 2177 (“[u]m contrato de arrendamento celebrado por um período de tempo determinado não pode ser rescindido por via ordinária»). Contra, admitindo a possibilidade de (apenas) o inquilino rescindir o arrendamento celebrado *a prazo*, v. HÄUBLEIN, em anot. ao § 575 BGB, *MüKoBGB*, Vol. V, 8.ª ed., 2020, Nm. 4 e ss, bem como SCHMIDT/FUTTERER *também* em anot. ao § 575 BGB, *Mietrecht*, 9.ª ed., C.H.Beck: Munique (2007), Nm. 2 e ss.



Por tudo isto, são genuinamente disruptoras as referências introduzidas nas reformas deste regime em 1990 (RAU) e em 2006 (NRAU), quando se permitiu, à data, ao arrendatário “denunciar” um contrato *a prazo*<sup>34</sup>, a todo o tempo (art. 100.º/4 RAU<sup>35</sup>) ou após seis meses de duração efectiva do arrendamento para fins habitacionais (art. 1098.º/2, na redacção da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro – NRAU), respetivamente – hoje, essa prerrogativa, melhor, o exercício desse *direito potestativo*, depende de se encontrar decorrido um terço do prazo inicial do contrato ou da sua renovação (1098.º/3). Isto, quanto ao arrendamento para fins habitacionais. No arrendamento para fins não habitacionais, por seu turno, a restrição atual é semelhante, embora se reporte ao pré-aviso necessário (e não a uma duração mínima do contrato): o arrendatário só poderá “denunciá-lo” com a antecedência de um ano, salvo estipulação em contrário (1110.º/3).

Duas breves notas quanto a este regime.

Primeiro, contrariando o regime do pré-aviso necessário para a oposição à renovação (1098.º/6) – cujo desrespeito pelo inquilino obriga apenas ao pagamento das rendas

---

<sup>34</sup> Pelo NRAU a figura era conhecida por “revogação”, mas num sentido impróprio. O legislador foi mais permissivo no que respeita ao regime transitório do art. 26.º/3 da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU): neste determinou-se que qualquer uma das partes pode “denunciar” o contrato e o prazo de renovação era apenas de dois anos ou de três anos, consoante se tratasse de um arrendamento habitacional ou não, respectivamente.

<sup>35</sup> Na prática, a comunicação de “denúncia”, tratada como uma “revogação unilateral”, apenas produzia efeitos noventa dias após a celebração do contrato (100.º/4, 2.ª parte RAU).



relativas ao período de pré-aviso em falta – a observância deste período de duração mínima (de um terço do contrato), a qual possibilita a “denúncia” do arrendamento habitacional, é condição de *eficácia* da mesma. Se a “denúncia” for feita antes de decorrido aquele período, não produz os efeitos pretendidos. Todavia, podemos considerá-la *diferida* para o primeiro momento possível, ou seja, aquele que corresponda ao decurso do primeiro terço de duração do contrato. A solução é inteiramente justa<sup>36</sup>.

Segundo, a doutrina diverge quanto ao nível de restrições aplicáveis ao exercício deste poder potestativo. Nos arrendamentos habitacionais existem dois níveis, como se disse, correspondentes a requisitos *cumulativos* de eficácia: por um lado, exige-se uma duração mínima de vigência do contrato (de um terço; 1098.º/3, proémio), por outro, um prazo de pré-aviso para a produção de efeitos (de cento e vinte ou sessenta dias, consoante o contrato seja igual ou superior a um ano, ou não, respetivamente; 1098.º/3, a) e b)). Tudo é mais simples nos arrendamentos não-habitacionais. Para estes, entendeu o legislador regular *apenas* o prazo de pré-aviso (de um ano; 1110.º/2). Não se exige, salvo estipulação em contrário, o respeito de uma

---

<sup>36</sup> Contra, M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *A desvinculação ad nutum*, p. 639. No sentido exposto, v. JÉSSICA RODRIGUES FERREIRA, *Análise das principais alterações*, p. 81 (nota 9), A. que adere à argumentação expedida por ELSA SEQUEIRA SANTOS, em anot. ao art. 1097.º, *Código Civil Anotado* (Coord. Ana Prata), 2.ª ed., Almedina: Coimbra, p. 1347.



qualquer duração mínima do contrato. O pré-aviso, no prazo longo que considera (de um ano) já acautela essa hipótese (conquanto três vezes superior ao pré-aviso máximo dos arrendamentos habitacionais, de cento e vinte dias)<sup>37</sup>.

Semelhante possibilidade (de “denúncia”) não é, por seu turno, sequer reconhecida ao *senhorio* nos arrendamentos a prazo (o qual terá se esperar pelo seu decurso) e pode, aliás, ser negada ao arrendatário no arrendamento para fins não habitacionais (1110.º/2; esta norma admite, como veremos, estipulação em contrário).

Uma outra possibilidade de “denúncia” pelo arrendatário surge quando o *senhorio* se oponha à renovação do contrato, caso em que o primeiro pode denunciá-lo a todo o tempo (1098.º/4 CC). O único requisito para o exercício deste direito potestativo, é a necessidade de se respeitar a duração mínima do contrato. Semelhante limitação também se aplica – embora apenas em arrendamentos sem prazo – à (verdadeira) denúncia pelo *senhorio*, a qual não pode implicar que o contrato dure menos de dois anos (1103.º/10 CC).

Em nosso entender, em ambas as hipóteses, estamos perante um caso de desvinculação unilateral, a qual se deve qualificar de

---

<sup>37</sup> Não existem, nesta proposta, duas restrições, mas uma: subsiste a exigência de um prazo de pré-aviso para a cessação contratual (para futuro), mas não outra de duração mínima do contrato (por referência ao passado). Como dissemos *supra*, a extensão da primeira permite acautelar o interesse que está subjacente à segunda. Em sentido contrário, v. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 181 (nota de rodapé 188), com a adesão de JÉSSICA RODRIGUES FERREIRA, *Análise das principais alterações*, p. 81.



*resolução*, com fundamento legal, *tout-court*<sup>38</sup>. O termo *denúncia*,

---

<sup>38</sup> A figura da resolução arca perfeitamente com esta incumbência (sobre a figura, afigura-se essencial a obra de BRANDÃO PROENÇA, *A resolução do contrato no Direito Civil, passim*).

Num sentido próximo – porquanto também crítico da qualificação legal da figura – LUÍS MENEZES LEITÃO afirma «[e]m bom rigor, a figura aqui prevista não corresponde a uma verdadeira denúncia, mas antes a uma revogação unilateral do contrato por parte do arrendatário, independentemente do prazo estipulado para o arrendamento» (*Arrendamento Urbano*, p. 180). Por sua vez, M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES – numa posição à qual vieram a aderir LAURINDA GEMAS/ALBERTINA PEDROSO/JOÃO CALDEIRA JORGE (*Arrendamento Urbano – Novo Regime Anotado*, p. 462) –, qualificava a figura como uma *denúncia atípica* (*Breves notas sobre as disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais no Projecto do NRAU*, p. 379, *A desvinculação ad nutum*, pp. 638, 640). Também ANTÓNIO PINTO MONTEIRO afirma que a denúncia é «privativa dos contratos por tempo indeterminado» (*Direito Comercial, Contratos de Distribuição Comercial*, Almedina: Coimbra, 2018, p. 134).

Contra este entendimento, CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA admite o funcionamento da *denúncia* também em contratos de duração indeterminada como – e aqui divergimos do entendimento do ilustre e saudoso Professor – a «situações contratuais não duradouras especificadas na lei», entre as quais a denúncia pelo arrendatário em mãos, bem como a denúncia do contrato de trabalho no período experimental (114.º CT), a denúncia do mandato de crédito (629.º/2 CC) e a desistência do dono da obra (1229.º CC); em *Contratos VI*, p. 74.

Por outro lado, se a denúncia, para o ser, é livre e discricionariamente exercida, os casos de *denúncia justificada* por parte do senhorio (1101.º, als. *a*) e *b*); também aplicável ao arrendamento não-habitacional, cfr. 1110.º-A/1) não o são, *qual tale*. São, antes, verdadeiros casos de *resolução* fundados em previsão legal expressa. Expressando esta preocupação – acompanhada, aliás, por JOÃO ESPÍRITO SANTOS, *A cessação do contrato de arrendamento*, ROA, Ano 73, 2013, Vol. IV, pp. 1242-1263 (p. 1246, nota 11) – v. M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento. Considerações gerais*, o Direito,



o qual reservamos para os contratos de duração indeterminada, é, neste contexto, *impróprio*.

No estágio atual da matéria, devem ser revistas as formas de cessação do arrendamento a prazo: este cessa pelo decurso do prazo, como vimos, mas também por aquela situação peculiar, permitindo-se (apenas) ao inquilino fazê-lo cessar unilateral e discricionariamente (*ad libitum* ou *ad nutum*), “denunciando-o”. Nos arrendamentos sem prazo, o legislador é claro ao reconhecer a *denúncia* – aqui, em sentido próprio – como *única* forma de cessação unilateral. A denúncia (verdadeira ou não) pode, por sua vez, ficar condicionada a um conjunto de requisitos, sejam eles (i) *períodos de pré-aviso* (de 60 ou 120 dias para o inquilino e de 6 meses para o senhorio; 1098.º/3, 1100.º/1, 1103.º/1), (ii) ao respeito de uma *duração mínima* do contrato (um terço da duração, 6 meses ou 2 anos, 1098.º/3, 1100.º/1, 1103.º/10), (iii) a determinados *motivos* (apenas para quanto à denúncia pelo senhorio; 1101.º, 1110.º-A/1) e, ainda, (iv) a uma determinada contrapartida patrimonial. Quanto a esta, dita denúncia *onerosa*, o nosso regime de arrendamento apenas conhece uma situação enquadrável: trata-se da obrigação alternativa de pagamento de uma indemnização ou de garantir o realojamento do arrendatário

---

I, 2011, pp. 18-21, e em *A desvinculação ad nutum*, pp. 630-631. Ver, ainda, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, XI. Contratos em especial (1.ª parte), Almedina: Coimbra (2018), p. 1080; GRAVATO MORAIS, *Denúncia imotivada do contrato de arrendamento urbano*, p. 243.



na denúncia do senhorio para a realização de obras (1103.º/6 CC). De resto, ela fica alocada aos casos, ainda que raros, de *remissão* e de *multa penitencial*<sup>39</sup>.

Aqui chegados, devemos, novamente, completar o esquema anterior, referente à forma de cessação do contrato (fora as hipóteses, já mencionadas, de *revogação* e de *resolução* do contrato):

1. contrato *com prazo certo*;

1.1. *Não renovável* – o contrato caduca findo o respetivo prazo *ou cessa quando o inquilino o “denuncie”*;

1.2. *Renovável* – o contrato caduca se existir oposição à respetiva renovação e uma vez que se encontre decorrido o respetivo prazo *ou cessa quando o inquilino o “denuncie”*.

2. contrato *sem prazo* – o contrato cessa quando qualquer uma das partes denunciar o respetivo contrato.

Vejamos, agora, a *duração* do contrato de arrendamento.

---

<sup>39</sup> Em linha com CARLOS FERREIRA DA ALMEIDA, *Contratos VI*, p. 76.



### 3.2. Primeira questão: a duração *mínima* e *máxima* do contrato de arrendamento urbano

IV – No que respeita à duração deste contrato, vimos que o mesmo pode ser celebrado a *prazo certo* (278.º)<sup>40</sup>, isto é, com uma duração condicionada a um evento futuro e de verificação certa<sup>41</sup>. No respetivo termo, cessam os efeitos do arrendamento. Nesse momento, diz-se, o contrato *caduca*. Ora, o regime de arrendamento urbano imprime particularidades a este prazo, as quais devem ser consideradas.

Na verdade, o legislador considerou limitar a duração do contrato de *locação*. Esses limites temporais podem, por seu turno, ser considerados num dualismo particular, impondo um período (a) *mínimo* e (b) *máximo* de duração. Novamente, o regime particular do arrendamento decidiu conferir-lhe especificidades (este consta dos artigos 1094.º a 1104.º, 1110.º a 1110.º-A): desde logo, abandonou-se (aparentemente) o limite *máximo* de trinta anos, constante do regime da *locação* (1025.º), permitindo-se a celebração de arrendamentos de duração indeterminada (1094.º/1), bem como o *mínimo* no que respeita aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais<sup>42</sup>. Importa precisar o que

---

<sup>40</sup> Com esta precisão, evitando expressões equivalentes, tecnicamente incorretas a nosso ver, tal como arrendamento de “duração determinada”; v. JOÃO ESPÍRITO SANTO, *A cessação do contrato de arrendamento*, p. 1244. Sobre esta (e outras) imprecisões terminológicas, v., *infra*, 3.3 e, *supra*, as nota de rodapé 7 e 17.

<sup>41</sup> MANUEL DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Vol. II, pp. 386-388.

<sup>42</sup> Durante um longo período, o legislador não permitiu sequer o estabelecimento de uma duração *limitada* ao arrendamento urbano: os contratos eram



foi exposto: o prazo do arrendamento continua a obedecer ao limite máximo de sempre – regra inalterada desde a génese do Código Civil (de trinta anos; 1025.º, 1095.º/2) –, simplesmente permite-se – e essa é a novidade – a celebração de um contrato de arrendamento *sem prazo* (dito de *duração indeterminada*; 1099.º, *in fine*). Debrucemo-nos sobre estes aspetos.

a. [*limite mínimo*] O regime-geral da locação não obriga, nem obrigou, a um *prazo mínimo de duração* do contrato (1025.º). Num modelo verdadeiramente excecional àquele regime (de índole geral), o arrendamento urbano contém, novamente, regras excepcionais.

Aqui chegados, importa distinguir entre a *finalidade* deste contrato – a habitacional e a não habitacional –, porquanto a

---

necessariamente celebrados *sem prazo certo*. Apenas com o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro (RAU), primeiro, para os arrendamentos para habitação e, depois, com o Decreto-Lei n.º 257/95, 30 de setembro, para os de finalidade não-habitacional, foi permitido a estipulação de arrendamentos com *prazo certo*. Não se compreende, à luz do presente, o motivo daquela discrepância, a qual M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES apelou de *paradoxal* (*Arrendamentos para habitação*, 1.ª ed., Almedina: Coimbra, 1996, p. 208): na verdade, como reconhece o A., mais sentido faria conferir mais estabilidade à habitação e reconhecer, portanto, primeiro a possibilidade de limitação da duração do arrendamento não habitacional. De outra forma rezou a nossa história, pelas idiosincrasias que a caracterizam e são, por vezes, inexplicáveis. Em todo o caso, esta reforma implicou uma diminuição do interesse da *cessão da posição contratual do arrendatário*, perdendo-se a perpetuidade que o caracterizava; neste sentido, com referências, v. ANTÓNIO PINTO MONTEIRO/PEDRO MAIA, *O Novo Regime do Arrendamento Urbano numa perspetiva jurídico-societária*, RLJ, Ano 138, n.º 3952 (Set-Out 2008), pp. 3-35 (4 e respetiva nota de rodapé 5).



solução expedida pelo legislador não é única, leia-se, a mesma. Uma outra distinção também é operante e deve ser considerada: devemos distinguir as regras que se reportam ao prazo *inicial* daqueloutro em virtude da *prorrogação* (dito *prazo da renovação* ou *sucessivo*), quando o arrendamento seja renovável. Consideremos, de momento, apenas o primeiro tipo de prazo (o inicial)<sup>43</sup>.

Vejamos tudo isto, por partes.

### 3.2.1. Arredamento para fins habitacionais

Primeiro, o prazo do arrendamento *para fins habitacionais* tem a duração mínima de *um ano*<sup>44</sup>, ampliando-se a este limite o prazo convencionado que fique *aquém* do mesmo (1094.º/3). A solução é a melhor, abandonando-se a alternativa potencial, perante o desrespeito deste prazo mínimo, de se considerar o contrato celebrado sem prazo ou por tempo indeterminado<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> Quando ao prazo em virtude da prorrogação do contrato, v., *infra*, 3.3.2., a).

<sup>44</sup> Notamos que este prazo mínimo é relativamente recente, tendo sido introduzido na reforma de 2019 (pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro). Desde 2012 que não existia um prazo mínimo de duração – sendo esta uma clara exigência do mercado – abandonando-se a duração mínima de cinco anos do contrato de arrendamento urbano até aí vigente, constante tanto do RAU (art. 98.º/2) como do NRAU (1095.º/2).

<sup>45</sup> Assim, SOARES MACHADO/REGINA SANTOS PEREIRA, *Arrendamento Urbano*, p. 154. Expressando esta preocupação, v. MARIA OLINDA GARCIA, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, 2.ª ed., Coimbra Editora: Coimbra (2006), p. 30.



Recordemos um outro aspeto. Até à reforma de 2019, o arrendamento para habitação não estava sujeito a uma duração imperativa mínima (exigência abandonada na reforma de 2012). Entendeu-se, no entanto, reprimir, na última alteração a este regime, a solução de outrora (no NRAU, o prazo mínimo de duração era de cinco anos; 1095.º/2, na redação à data).

Conhece-se apenas uma exceção a este limite injuntivo – aliás, de utilização crescente no mercado –, a qual corresponde aos contratos para *habitação não permanente* ou para *fins especiais transitórios*, alguns dos quais indicados no preceito (o seu elenco é meramente exemplificativo). Estes contratos não obedecem a uma duração mínima (1095.º/3), nem, por outro lado, se renovam, em princípio, automaticamente (1096.º/2, 1110.º/3). Por acréscimo (e certamente por agravo), no *silêncio* das partes<sup>46</sup>, o contrato de arrendamento habitacional (para habitação permanente e sem fins especiais transitórios) é, aliás, supletivamente celebrado por prazo

---

A alternativa exposta no texto foi, aliás, aquela seguida pelo NRAU (no art. 1094.º/3 na redação em vigor à data), contrariando, por sinal, a solução do RAU (10.º), cujo prazo supletivo era somente (note-se) de *seis meses*. Este aspeto retrata bem as mudanças radicais, entre antípodas, das soluções carreadas pelas sucessivas reformas ao regime do arrendamento.

<sup>46</sup> A situação de simples omissão do tipo de contrato, quanto à sua duração (se a prazo certo ou por tempo indeterminado), deve ser equiparada à celebração do arrendamento a prazo certo sem a indicação da respetiva duração. A solução implica a não aplicação do disposto no artigo 1026.º. Neste sentido, v. M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *A desvinculação ad nutum*, p. 625, entendimento subscrito por JOÃO ESPÍRITO SANTO, *A Cessação do Contrato de Arrendamento*, p. 1245, nota de rodapé 8.



certo, de *cinco* anos (1094.º/3), prazo esse, por outro lado, *renovável* (1096.º/1), como veremos.

### **3.2.2. Arredamento para fins não habitacionais**

Segundo, muito mais é permitido às partes no arrendamento *para fins não habitacionais*. Na verdade, os contraentes são livres de convencionar as regras relativas à duração do seu contrato (1110.º/1 CC). Essa liberdade corresponde ao regime-regra da regulação desta matéria, onde o espaço de injuntividade fica circunscrito a aspetos pontuais.

Entram, neste ponto, em confronto duas correntes de pensamento, como base na mesma disposição normativa, quanto à existência, ou não, de um mínimo imperativo de duração destes contratos. Antes de os considerarmos, recordemos o preceito em causa: determina o primeiro número do artigo 1110.º CC que «[a]s regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação, sem prejuízo do disposto no presente artigo e no seguinte».

Para um primeiro entendimento, prevalece o âmbito remissivo constante da parte final deste preceito, para as regras do arrendamento para habitação. Isto significa – nesta proposta – a simples existência de um prazo mínimo



de duração, de *um* ano (1095.º/2)<sup>47</sup>.

Para uma segunda corrente de pensamento – na qual nos revemos – o preceito é claro na ressalva inicial que tece quanto à *supletividade* (irrestrita, total, plena) das normas do arrendamento habitacional, perante a liberdade de estipulação das partes. Esse torna-se, cumpre não esquecer, o princípio estruturante das regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação do arrendamento com *fins não habitacionais*. Podem, portanto, as partes convencionar um período de duração *inferior* ao do arrendamento com *fins habitacionais*. Mais, o legislador reiterou, quando já não precisava, porquanto tautológica, esta ideia, remetendo para aquelas regras (referentes ao arrendamento para habitação) somente na «falta de estipulação» (1110.º/1, *in fine*). Compreende-se que o faça<sup>48</sup>.

Aliás, este entendimento confere *utilidade* às regras, ainda existentes, reguladoras do prazo de pré-aviso da

---

<sup>47</sup> Neste sentido, por todos, v. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 181; MARIA JOÃO VASCONCELOS, em anot. ao art. 1110.º (*Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações. Contratos em Especial*, Universidade Católica Editora: Lisboa, 2023, p. 548); AMADEU COLAÇO, *Guia Prático do Arrendamento Urbano. Novo regime da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro*, 2.ª ed., Almedina: Coimbra (2019), p. 366.

<sup>48</sup> Com esta leitura, v. JÉSSICA RODRIGUES FERREIRA, *Análise das principais alterações*, p. 80 (nota de rodapé 8); ANA AFONSO, *Sobre as mais recentes alterações legislativas ao regime do arrendamento urbano*, Estudos de Arrendamento Urbano, Vol. I, UCP/Porto: Porto (2020), pp. 11-49 (30 e respetiva nota de rodapé 26),



oposição à renovação de contratos com duração *inferior a um ano*<sup>49</sup>. Pela remissão existente (1110.º/1), o prazo de pré-aviso para a oposição à renovação do arrendamento *não habitacional* com duração inferior a cinco anos fica, portanto, supletivamente determinado (1097.º/1, c) ou d))<sup>50</sup>.

---

<sup>49</sup> Sem prejuízo, a regra enunciada continua a ser aplicável (i) ao prazo de renovação inferior de qualquer tipo de arrendamento (pelo menos para quem defenda esta possibilidade; assim, JÉSSICA RODRIGUES FERREIRA, *Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019*, p. 83, nota 14) – da nossa parte, essa possibilidade deve ser reconhecida aos arrendamentos não habitacionais, como vimos –, bem como (ii) aos arrendamentos habitacionais para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, os quais podem ter uma duração inferior a um ano (1095.º/3; assim PINTO FURTADO em anot. ao art. 1097, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, 4.ª ed., Almedina: Coimbra, 2022, p. 662), desde, claro, que sejam renováveis (1096.º/2). Por outro lado e por fim, a regra manifestou a sua utilidade para os contratos que (iii), à data de entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, tinham essa duração inferior a um ano. Importa recordar que o art. 1095.º, na redação anterior conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, permitia o estabelecimento de um prazo com essa duração (inferior a um ano).

<sup>50</sup> Note-se a inaplicabilidade, neste caso, da restrição constante no n.º 2 do art. 1110.º, parte final, na qual se determina que o inquilino não pode “denunciar” o contrato antecedência inferior a um ano, salvo estipulação em contrário. No texto apuramos as limitações ao regime da *oposição à renovação*, não da “denúncia” constante desse preceito (1110.º/2), verdadeira prerrogativa *adicional* de desvinculação reconhecida apenas ao arrendatário, como vimos.

Quanto a esta última restrição, na ausência da estipulação das partes, esta *não* deve ser cumulada, como se disse (*supra*, nota de rodapé 37), com a constante do regime habitacional (1098.º/3; a qual exige o decurso de um terço de duração



Significa isto, para concluir, que o arrendamento com fins não habitacionais pode ser celebrado por qualquer prazo de duração, mesmo que inferior a um ano<sup>51</sup>. Contudo, se as partes – por incúria, distração, desconhecimento – não estipularem um qualquer prazo de duração, tal como ressalvado pela parte final daquele primeiro número do artigo 1100.º («sem prejuízo do disposto no presente artigo»), o contrato considera-se celebrado por um prazo certo, de *cinco* anos (1110.º/2)<sup>52</sup>, prazo esse também supletivamente *renovável* (1110.º/3). E, nesse caso, sujeitam-se à imperatividade da proibição da oposição à primeira renovação, por parte do senhorio, como veremos

---

do contrato), duplamente circunscrevendo esta “denúncia” pelo inquilino nos arrendamentos não-habitacionais.

Por outro lado – e a questão é enunciada por LUÍS MENEZES LEITÃO (*Arrendamento Urbano*, p. 181, nota 188) –, não vemos qualquer conflito normativo quanto à antecedência exigível para a “denúncia” em si do inquilino no arrendamento não-habitacional: exige-se um ano *de antecedência* (1110.º/2) para a cessação do contrato (contra, o A. citado; *ibidem*). Isto, claro está, enquanto mero regime supletivo.

<sup>51</sup> Neste sentido, v. também o ac. TRL, de 27-Out-22 (EDUARDO PETERSEN SILVA), proc. 12613/21.2T8LSB.L1-6: «a partir do nº 1 do artigo 1110º do Código Civil, desde 2006, “quem manda” é o mercado – as partes livremente estipulam o que bem lhes interessar estipular sobre duração do contrato, desde logo que o contrato não está sujeito a qualquer renovação, mesmo que dure apenas 7 meses, ou 2 anos ou 3, ou 5.». Nesta linha, o TRE, no seu ac. de 28-Jan-21 (MATA RIBEIRO), proc. 581/19.5T8FAR.E1, considerou válido o contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado pelo prazo de seis meses.

<sup>52</sup> Este prazo é bastante inferior àquele, de dez anos, que decorria do NRAU (1110.º/2, à data).



*infra.*

b. [limites máximos] Tal como se exige um *prazo mínimo* de duração ao contrato, o regime da locação proíbe os contratos *perpétuos* (1025.º). Afinal, este contrato é, tanto por natureza como por definição, *temporário*. Por conta deste aspeto, o legislador entendeu limitar a duração *inicial* (não a total<sup>53</sup> – este aspeto é

---

<sup>53</sup> O contrato poderá durar mais tempo, em virtude de prorrogações ou de transformação a arrendamento de duração indeterminada. Faz esta precisão (de que a duração máxima é apenas a inicial), LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Vol. III, p. 303, na esteira de PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA (em anot. ao art. 1025.º, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 4.ª ed., Coimbra Editora: Coimbra, 2011, p. 348); estes AA. afastavam aquela limitação máxima, afirmando «serem manifestamente distintas as circunstâncias em que o *contrato* se inicia, na exclusiva disponibilidade das partes, e as condições em que a relação se prorroga, por força da lei» (*ibidem*). Seguiram este entendimento outros AA., tais como MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Vol. XI, Contratos em Especial (1.ª parte), Almedina, Coimbra, 2018, pp. 717-719; GRAVATO MORAIS, *Arrendamento (vinculístico) para comércio e a questão da oposição à renovação do contrato pelo senhorio*, Cadernos de Direito Privado, n.º 33, Janeiro/Março 2011, pp. 58 a 62; ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano – Anotado e Comentado*, 7.ª ed., Almedina: Coimbra (2003), *maxime* p. 497. É também este o entendimento corrente da nossa jurisprudência (v., por todos, o ac. STJ, de 19 de setembro de 2017, ALEXANDRE REIS, proc. n.º 5801/12.4YYLSB-A.S1), confirmado pelo Tribunal Constitucional (de 16-Mar-2005, PRAZERES BELEZA, proc. n.º 503/04), com a seguinte fundamentação: «[p]ara que pudesse proceder, seria necessário que a Constituição limitasse os poderes dos proprietários de bens imóveis de forma a impedi-los de os onerarem por tempo superior a 30 anos, pois só assim se chegaria à imposição constitucional da extinção automática, forçada, do arrendamento, vista pela recorrente no artigo 1025º do Código Civil. Ora nada na



---

Constituição nos obriga a chegar a tal conclusão». No mesmo sentido, v., ainda o ac. TC, de 16-Mar-2005 (VÍTOR GOMES), n.º 148/2015. Contra, por todos, v., JORGE PINTO FURTADO (em *Manual de arrendamento urbano*, Almedina, Coimbra, 2007, pp. 43-45, e em *Comentário ao regime do arrendamento urbano*, Almedina, Coimbra, 2019, pp. 119-120; recorde-se que este A. sempre sustentou a inconstitucionalidade do princípio da prorrogação automática dos contratos; em *Evolução e estado do vinculismo no arrendamento urbano*, Estudos em homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Vol. III, Direito de arrendamento urbano, Almedina, Coimbra, 2002, pp. 647-682, 666), com a adesão posterior de ANA AFONSO, em anot. ao art. 1025.º (*Comentário ao Código Civil*, Direito das Obrigações. Contratos em especial. Universidade Católica Editora: Lisboa, 2023, p. 388). Para estes AA., decorridos trinta anos, o contrato não se renova mais automaticamente.

A regra tem matriz italiana (cf. art. 1573 CCit), sendo uma cópia manifesta, em substância e estrutura desta norma (em tradução livre: «[s]alvo disposição legal em contrário, a locação não poderá ser estipulada por prazo superior a trinta anos. Se estipulada por um período maior ou com caráter perpétuo, é reduzida ao prazo mencionado»). Ora, o entendimento das instâncias italianas, tem sido o de limitar a convenção das partes dirigida a conformar o modelo de renovação impondo-o (p. ex., obrigando um x número de renovações, por forma a durar mais do que trinta anos; neste sentido ac. da *Cassazione civile*, Sec. III, n.º 2137, de 31 de janeiro de 2006). Parece-nos que este entendimento é plenamente transportável para o nosso ordenamento: embora o contrato possa, a final, durar mais do que trinta anos, é contrário àquela proibição legal uma estipulação inicial destinada a vincular convencionalmente as partes a uma duração contratual superior àquele período (de trinta anos), impondo prorrogações por um período igual ou superior.

A discussão propaga-se para a constitucionalidade da limitação da faculdade de cessação do contrato por parte do senhorio (contante do art. 107.º/1, a) RAU e, recentemente, no art. 14.º/3 da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro). Sobre a discussão, para mais desenvolvimentos, v. a anot. de ANA AFONSO, em anot. ao art. 1025.º, *Comentário ao Código Civil*, IV, p. 389.



muito importante) do arrendamento ao prazo máximo de trinta anos. Podia não o ter feito<sup>54</sup>. O prazo que exceda aquele limite não é inválido, nem se considera, novamente, o contrato celebrado sem prazo: simplesmente reduz-se *ope legis* a duração do primeiro àquele limite máximo.

Por outra banda, permitiu-se a celebração de contratos de *duração indeterminada* (a terminologia não é despicienda; a *duração* é apenas indefinida, mas o contrato permanece *finito*). Esta última possibilidade, de celebração de contratos de arrendamento urbano de *duração indeterminada* – com raridade crescente no tráfego jurídico, quais figuras de arqueologia jurídica<sup>55</sup> –, corresponde a uma prerrogativa destes contratos, quer tenham

---

<sup>54</sup> Foi essa, inclusive, a solução de outrora: no Código Civil de Seabra (1867), as partes eram livres de fixar o prazo do arrendamento (1600.º CCse). Os abusos eram manifestos (p. ex., com a celebração de contratos por quinhentos e mil anos; dando nota deste aspeto, v. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, em anot. ao art. 1025.º, *Código Civil Anotado*, II, 348) e daí, estima-se, a preocupação de GALVÃO TELLES em fixar o limite máximo do prazo do contrato em trinta anos no anteprojeto do Código Civil de 1966 (cf. art. 7.º do anteprojeto; *Contratos Cívís (Projeto completo de um título do futuro Código Civil Português e respetiva exposição de motivos)*, BMJ, n.º 83, 1959, pp. 114-283, 213). A esses contratos, a limitação temporal constante do novo Código Civil impõe-se, com uma mínima salvaguarda das expectativas criadas (297.º/1).

<sup>55</sup> Um dos motivos para o seu desuso é precisamente a dificuldade de desvinculação por parte do senhorio. A gravidade é tal que LUÍS MENEZES LEITÃO chega a afirmar: «[p]erante esta imposição de indemnizações em cascata, no caso denúncia nos contratos de arrendamento não habitacional por duração indeterminada, parece óbvio que só um proprietário que não esteja no seu juízo perfeito aceitará celebrar um contrato de arrendamento não habitacional neste regime actual» (*Arrendamento Urbano*, p. 182).



finalidade habitacional, quer não. Aliás, os contraentes podem inclusive celebrar contratos por *duração indeterminada* (1094.º/1) após a primeira renovação (1094.º/1 e 2).

Quando o contrato for celebrado por *duração indeterminada*, ou seja, *sem prazo*, pode cessar (apenas) por denúncia de uma das partes (1099.º), fora aquelas outras hipóteses, já vistas, de *distrate* ou de *resolução*.

### **3.3. Segunda questão: a renovação do contrato de arrendamento**

V – Um dos mais polémicos aspetos do regime do arrendamento reporta-se à possibilidade da sua *renovação*. Primeiro que tudo, cumpre-nos prestar alguns esclarecimentos sobre o funcionamento deste mecanismo.

Sejamos claros. A renovação significa tão-só que o prazo em curso não se extingue uma vez completado, ou seja, no seu termo. Pelo contrário, esse prazo renova-se, *rectius*, *prorroga-se*. Ora, é necessário determinar o novo *términus* do contrato. Aqui, das duas, uma: ou o contrato se renova por um determinado prazo (inferior, igual ou superior ao anterior) ou se converte, numa hipótese mais rara, num contrato de duração indeterminada (1094.º/2). Na ausência de convenção das partes, o legislador recorre à primeira alternativa enunciada: determina-se, então, que, findo o prazo inicial, o contrato se renova por uma nova *duração limitada*. Isto, sem que os contraentes necessitem de fazer algo. Diz-se, então, por conta da passividade da conduta dos contraentes subjacente ao seu funcionamento, que a renovação é *automática* ou, melhor,



independentemente da vontade das partes *nesse sentido*. Determina-se também – e este segundo aspeto é fundamental – que o contrato se renovará *sucessivamente*, ou seja, fixa-se um sem-número de renovações (1096.º/1 e 1110.º/3). Pode-se, inclusive, perguntar qual a diferença, em termos práticos, quanto à duração total, entre um contrato sem prazo e um renovável automática e sucessivamente, sem que haja vontade das partes em cessá-lo? A resposta é simples: nenhuma. Ambos se perpetuam no tempo. Em circunstâncias normais, só caducará pela morte do inquilino (1051.º/ d)) E foi essa foi uma arma a favor do vinculismo, destinado a tornar a renovação *automática* o regime-regra desta matéria (1054.º/1).

Em face do exposto, cumpre saber, desde logo, como *cessa* um arrendamento sucessiva e automaticamente renovável, fora, mais uma vez, as hipóteses de resolução (fundada *ex lege* no incumprimento das obrigações associadas) ou de revogação do mesmo. Pois bem, a forma gizada pelo legislador foi o de permitir a *oposição à renovação* (à *prorrogação*, por nós) do mesmo (1054.º/1, 1096.º/3, 1110.º/1).

Sem prejuízo do que ficou exposto, é possível que um arrendamento se “renove”, não obstante (note-se) a válida e eficaz *oposição à renovação*. Ou seja, é possível que um contrato se “renove” *após* caducar. A hipótese, verdadeiramente surpreendente, corresponde a uma solução antiga, com antecedentes no Código de Seabra (1618.º



CCse<sup>56</sup>). Esta solução legal assenta na *passividade do senhorio*, qualificada como um comportamento relevante para este efeito negocial (*qui tacet consentire videtur*). Daí a necessidade de a conhecermos (os romanos apelavam à *relocatio tacita*<sup>57</sup>). Determina o legislador que se, caducando o contrato, o arrendatário se mantiver no gozo do locado pelo lapso de um ano, sem «oposição do locador», o contrato “renova-se” (1056.º)<sup>58</sup>. “Renova-se”, note-se, *depois* de caducar. Ora, das três, uma (descontando outras leituras esdrúxulas): ou é a caducidade *imprópria*, ou a “renovação” *atípica* ou estamos perante uma outra figura, de “transformação” do contrato (é esta a expressão utilizada no

---

<sup>56</sup> «Se, depois de findar o arrendamento o arrendatario continuar sem opposição na fruição do predio, presumir-se-ha renovado o contracto (...)».

<sup>57</sup> V. REINHARD ZIMMERMAN, *Law of Obligations, Roman Foundations of the Civilian Tradition*: Juta & Co, Ltd: Cidade do Cabo, Wetton, Joanesburgo (1990), p. 356 e ss. Esta figura trabalha, como se disse, na base da *declaração negocial tácita* (Ulp. D. 19, 2, 13, 11).

<sup>58</sup> Para PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, a solução funda-se numa *presunção* de que as partes acordaram tacitamente na *renovação* (em anot. ao art. 1025.º, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 4.ª ed., Coimbra Editora: Coimbra, 2011, p. 348). Em Itália, apela-se em circunstâncias equivalentes, *mutatis mutantis*, a uma *rennovazione tacita del contratto* (art. 1597.º CCit). A terminologia empregue não é, tal como exposto no texto, a mais feliz. A alternativa devida é aquela seguida no sistema alemão: além-Reno fala-se de uma *prorrogação tácita* (*stillschweigende Verlängerung*) desta relação obrigacional (§ 545 BGB) e não de uma *renovação tácita* (*stillschweigende Erneuerung*). Os fatores que demonstram a existência da *oposição do locador* são, por sua vez, variados. Quanto a este aspeto, v. a anot. e as menções jurisprudências feitas ao art. 1056.º por MÁRIO FROTA, *Arrendamento Urbano*, Comentado e Anotado, Coimbra Editora: Coimbra (1987), pp. 166-169.



regime-paralelo do contrato de agência; 27.º/2 do Decreto-Lei n.º 178/86, de 03 de julho). Optamos por esta terceira alternativa<sup>59</sup>. O abandono da expressão *renovação*, no sentido de que se trata de um *novo* contrato (embora a noção esteja estabelecida e contamine outras figuras, p.ex., a oposição à *renovação*, *rectius*, *prorrogação*, por nós), deve ser abandonada. Na verdade, quando não estejam verificados os requisitos constantes da hipótese da norma, o contrato caduca definitivamente (o resultado é, portanto, o geral). Caso contrário, o *mesmo* arrendamento é repristinado, nesta formulação atípica, forçadamente e – assim o entendemos – com *eficácia retroativa* à data do termo do prazo que, entretanto, se *transformou*<sup>60</sup>. Além-Reno, a explicação de

---

<sup>59</sup> Existem outras propostas. Destacamos duas: a de M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, em linha com BRANDÃO PROENÇA, com o apelo a uma *recondução tácita* (*Arrendamentos Urbanos*, 2.ª ed., p. 275) ou de LUÍS MENEZES LEITÃO de que se trata de uma *sanação da caducidade* (*Arrendamento Urbano*, p. 167). Quanto a esta última proposta, duas notas, com a devida vénia: primeiro, não se tratando de um caso de *invalidade*, um vício do negócio, apelar a uma “sanação” induz em erro. Vejamos. O contrato destina-se ao cumprimento e, conseqüentemente, à sua extinção. Não haverá que *sanar*, portanto, a simples cessação de efeitos, neste caso em virtude da caducidade. Por outro, não é a caducidade, em si, que está em causa (essa é o efeito *mediato* da figura em causa), antes o prazo em si do contrato, o qual, se renova com efeitos retroativos. O regime reporta-se, portanto, à *causa* da cessação de efeitos (o prazo, retroativamente renovado) e não, ao seu *efeito*, *i. e.*, à cessação de efeitos contratuais em si. Em relação à cessação de efeitos, reconduz-se a matéria à hipótese normativa e não da respetiva à consequência.

<sup>60</sup> A favor da eficácia retroativa da figura, v. FERNANDO CUNHA DE SÁ, *Caducidade do Contrato de Arrendamento*, p. 119.



LARENZ, quanto a este ponto, é totalmente esclarecedora: «[u]m contrato de arrendamento, celebrado por um prazo determinado, pode ser prorrogado pelas partes contratantes por um novo prazo determinado ou por um período indeterminado. Se esse acordo é apenas alcançado *após* [aqui reside a pedra de toque do raciocínio] o termo do período original, então não se trata do estabelecimento de um novo arrendamento, apenas a continuação da antiga relação obrigacional de arrendamento, para que os direitos de garantia continuem a existir»<sup>61</sup>.

### 3.3.1. O funcionamento da renovação do contrato de arrendamento

VI – Ao contrário do que se poderia supor e daquilo que foi a solução de outrora, o arrendamento não se renova sempre pela duração do prazo em curso. Na regulação desta matéria, o legislador decidiu também acentuar o *vinculismo* que caracteriza o regime, contrariando o regime-regra da locação. Nestoutro regime, de índole especial, o prazo da renovação é de um ano, ou inferior, se tal corresponder ao prazo inicial do contrato (1054.º/2).

Em primeiro lugar, no arrendamento para *fins habitacionais* a renovação ocorre supletivamente pelo prazo mínimo de *três* anos, ainda que o prazo inicial tenha uma dimensão inferior. Se o prazo inicial for superior a três anos, então a renovação corresponderá

---

<sup>61</sup> Tradução nossa; LARENZ, *Lehrbuch des Schuldrechts*, II, BT, I, VI § 48, p. 264.



precisamente a esse período mais alargado.

Em segundo lugar, no arrendamento para *fins não habitacionais* o prazo é superior àquele que considerámos. A duração mínima de renovação é de cinco anos, salvo se o seu termo inicial for superior, caso em que a renovação se dá precisamente por esse prazo (superior a cinco anos, claro está; 1110.º/3). Esta solução é bastante discutível, desde logo por o legislador ter considerado um prazo idêntico para a duração inicial do mesmo, de cinco anos (1094.º/3, 1110.º/2), na ausência de estipulação das partes. Fica, portanto, por demonstrar a necessidade de agravamento deste prazo *apenas* no contexto da renovação do contrato com fins não habitacionais (comparativamente aos três anos da renovação dos contratos habitacionais).

### **3.3.2. A injuntividade do regime: onde persiste e onde (ainda) não existe**

VII – Vejamos, agora, se o regime da renovação automática é, ou não, *injuntivo*. Quanto a este aspeto, o legislador não se pautou pela clareza legística nas normas que gizou e tem vindo a continuamente reformar. Bem pelo contrário, o regime atual – especialmente aquele resultante da reforma de 2019 – introduziu um novo grau de complexidade a toda esta matéria. Debrucemo-nos sobre tudo isto, por partes.



### **a) Supletividade da renovação do arrendamento e do seu prazo sucessivo**

VIII – [a supletividade da renovação do arrendamento] Primeiro, no que respeita ao arrendamento urbano para fins habitacionais, recordemos a norma em questão: determina o primeiro número do artigo 1096.º que «[s]alvo 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».

Pois bem, muito se tem discutido sobre a vera injuntividade deste preceito, especialmente sobre o que é efetivamente imperativo entre os dois objetos possíveis (*i. e.*, a renovação, em si, do contrato ou, ocorrendo esta renovação, o do respetivo prazo de renovação). O que está em causa – em resumo – é o verdadeiro alcance daquela ressalva inicial do preceito (o “[s]alvo estipulação em contrário”), constante do regime do arrendamento habitacional e não habitacional (1096.º/1 e 1110.º/3, respetivamente).

Destacam-se três posições divergentes quanto a esta matéria, reportadas ao grau de imperatividade do preceito, na redação conferida pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

Uns defendem que a supletividade existe *apenas* quanto ao prazo da renovação, ou seja, que *a renovação do contrato é, em si, injuntiva*. Para este entendimento, os contraentes podem (apenas) estipular um prazo de renovação diferente daquele que o legislador determina (supletivamente, portanto).



Numa segunda posição, outros entendem, por sua vez, que, embora a renovação seja, em si, facultativa, o prazo de renovação é, ao invés, imperativo (de três anos para os arrendamentos habitacionais, 1096.º/1, e de cinco para os não habitacionais, 1110.º/3). A ressalva legal inicial no preceito (o «[s]alvo disposição em contrário») reportar-se-ia, para esta posição, exclusivamente à margem de modelação do prazo de renovação<sup>62</sup>. Este corresponde ao entendimento maioritário na nossa jurisprudência<sup>63</sup>.

Por fim, um terceiro entendimento não fraciona o objeto da ressalva inicial (do «salvo estipulação em contrário»): a

---

<sup>62</sup> Neste sentido, v. ELSA SEQUEIRA SANTOS em anot. ao art. 1096.º (*Código Civil Anotado*, p. 1390).

<sup>63</sup> V., entre outras decisões, o acs. STJ, de 17-Jan-23 (PEDRO DE LIMA GONÇALVES), proc. 7135/20.1T8LSB.L1.S1; TRG, de 8-Abr-2021, de 11-Fev-2021 (RAQUEL TAVARES), proc. 1423/20.4T8GMR.G1, e de 23-Mar-23; TRE, de 10-Nov-2022 (MARIA ADELAIDE DOMINGOS), proc. 126/21.7T8ABF.E1, 25-Jan-23 (MARIA ADELAIDE DOMINGOS), proc. 3934/21.5T8STB.E1. Quanto aos arrendamentos não habitacionais, v. o ac. TRG, de 06-Out-22 (FERNANDA PROENÇA FERNANDES), proc. 65/20.9T8PVL.G1 – neste aresto determinou-se que o prazo de renovação ocorre imperativamente pelo período mínimo de cinco anos, mas que as partes haviam validamente celebrado um contrato com um prazo inicial inferior, não renovável. Na doutrina, é esta a posição de MARIA OLINDA GARCIA, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei nº 12/2019 e pela Lei 13/2019*, JULGAR Online, março de 2019, pp. 11 e 12; JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO/GUSTAVO FRANÇA PITÃO em anot. ao art. 1096.º, *Arrendamento Urbano Anotado*, 3.ª ed., Quid Iuris: Lisboa (2019), 390; EDGAR ALEXANDRE MARTINS VALENTE, *Arrendamento Urbano - Comentário às Alterações Legislativas Introduzidas ao Regime Vigente*, Almedina, Coimbra (2019), ebook, pp. 31 e 32; e ANA AFONSO, *Sobre as mais recentes alterações legislativas ao regime do arrendamento urbano*, p. 27.



supletividade do preceito é total, no sentido em que as partes podem *tanto* afastar a renovação do contrato (determinado, p. ex., expressamente que “o contrato não se renova”, “o prazo é não renovável”, recorrendo-se a expressões equivalentes ou a figuras próximas, tal como a aposição de uma condição resolutiva<sup>64</sup>) *como*, renovando-se, estipular *um outro prazo de renovação* (especialmente um diferente do inicial ou inferior a três anos, portanto)<sup>65</sup>. Aderimos a este

---

<sup>64</sup> Para o TRP, no seu ac. de 06-Fev-23 (JORGE SEABRA), proc. 181/22.2T8PVZ.P1, as partes podem inclusive fazer depender a não renovação do contrato de determinadas condições.

<sup>65</sup> Neste sentido, v., sem propósito exaustivo, os acs. TRL, de 10-Jan-23, de 17-Mar-2022, posição seguida pelo posterior de 24-Mai-22 (MICAELA DA SILVA SOUSA), proc. 7855/20.0T8LRS.L1-7 («[n]o confronto destas duas posições, tenderíamos para a consideração da norma em referência como tendo natureza supletiva») e no ac. TRP, de 23-Mar-23 (ISABEL FERREIRA), proc. 3966/21.3T8GDM.P1. Também foi este o sentido do voto vencido da Juiz Conselheira GRAÇA ARAÚJO no referido ac. TRE, de 25-Jan-23, onde esta refere: «[n]o tocante ao elemento literal de interpretação, penso que a expressão “salvo estipulação em contrário” no início do preceito, abrange tudo o que nele se prevê». Seguem-se, na fundamentação deste voto que ficou vencido, duas questões pertinentes, relativas ao facto de se o propósito fosse esse (a imposição de uma duração mínima contratual de três anos) o legislador ter perdido a oportunidade (i) de estabelecer um prazo mínimo de duração inicial de três anos ou (ii) de impedir a renovação automática destes contratos em si. Quanto aos arrendamentos não habitacionais, no sentido aqui defendido de total supletividade do contrato nesta matéria, v. o TRG, de 06-Out-22 (FERNANDA FERNANDES), proc. 65/20.9T8PVL.G1.

Na doutrina, v. JÉSSICA RODRIGUES FERREIRA, *Análise das principais alterações*, pp. 82-83 (e respetiva nota 13); ISABEL ROCHA/PAULO ESTIMA, *Novo Regime do Arrendamento Urbano – Notas práticas e Jurisprudência*, 5.ª edição, Porto Editora: Porto (2019), pp. 285-286; ANDRÉ HÜSGEN, *As novas regras sobre duração*,



último entendimento, como veremos de seguida<sup>66</sup>.

Não se conhece, naturalmente, quem defenda um quarto entendimento, favorável à imperatividade total deste regime (da renovação, em si, e do respetivo prazo). Semelhante entendimento colidiria diretamente com o texto legal, numa leitura ab-rogante da ressalva inicial em questão (i. e., do «[s]alvo estipulação em contrário»), posição essa, nestes termos, indefensável.

Em nosso entender, a supletividade do preceito é total, ou seja, respeita quer à renovação do contrato, quer ao prazo da renovação. Isto, essencialmente por três motivos, a saber:

a) [*primeiro argumento; a legística*] A ressalva inicial, constante

---

denúncia e oposição à renovação do arrendamento urbano, Estudos de Arrendamento Urbano, Vol. I, UCE/Porto: Porto (2020), pp. 79-107 (86-87); PINTO FURTADO em anot. ao art. 1096, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, p. 655 (para o arrendamento habitacional), afirmando, claramente, que «o n.º 1 do presente artigo [o art. 1096.º] só dispõe para o silêncio contratual»; embora o Juiz Conselheiro tenha um entendimento particular quanto ao regime aplicável aos arrendamentos existentes no momento da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012 (no fundo, esta restrição à primeira oposição à renovação pelo prazo de três anos só se aplicaria à primeira renovação do contrato em si e não àquela após a entrada em vigor da nova redação do preceito, fruto da reforma de 2019; assim, se decidiu no, por nós já conhecido, ac. do STJ, de 17-Jan-23).

<sup>66</sup> Em 2019, com RUI ATAÍDE, havíamos aderido à segunda posição, defendendo a imperatividade do prazo da renovação (em *Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano*, RDC, Ano IV, 2019, n.º 2, pp. 297-311, 303), mas não da respetiva renovação. Revemos, portanto, esse entendimento, a favor da supletividade total do preceito, i. e., tanto da renovação do prazo como da duração do prazo de renovação inferior a três anos.



quer do primeiro número do artigo 1096.º, quer do terceiro número do artigo 1110.º, reporta-se a *todo* o preceito. Esta construção legística é, aliás, a mais apta a permitir aos contraentes afastar ambas as vertentes. Sejam claros. A conjunção copulativa «e», a qual estabelece a ligação entre a renovação do contrato e o prazo da sua renovação, submete ambas as realidades consideradas àquela ressalva inicial. Não se permite outra leitura<sup>67</sup>.

Diferente seria, p. ex., se o legislador houve optado por determinar que «*o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e, salvo estipulação em contrário, por períodos sucessivos de igual duração ou três anos se esta for inferior (...)*». Esta construção seria favorável ao primeiro entendimento (defensor da injuntividade da renovação do arrendamento). Não o fez, nem recuperou a solução de outrora – aquela constante do RAU (1990) ou a do NRAU (2006) –, onde a renovação automática era obrigatória, mas se permitia, como veremos, a estipulação de um prazo diferente de renovação.

Também não consta uma redação favorável à segunda solução (a da imperatividade apenas do prazo da renovação). Para tal, a norma careceria de outra redação, tal como a seguinte: «*o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo, salvo estipulação em contrário, e por períodos sucessivos de*

---

<sup>67</sup> Quanto à redação da norma, o TRP, de 23-Mar-23 (ISABEL FERREIRA), proc. 3966/21.3T8GDM.P1, concluiu que «[t]al significa, em bom português, que a possibilidade de estipulação em contrário abrange toda a hipótese situada após a vírgula, isto é, a possibilidade ou não de renovação do contrato e a respectiva duração da renovação prevista»).



*igual duração ou três anos se esta for inferior*». Novamente, esta não foi a redação legal.

*b. [segundo argumento; os demais limites]* Outro argumento favorável à supletividade de ambas as realidades (a da renovação do contrato ou, existindo, do respetivo prazo) resulta das balizas existentes quanto à duração do contrato, consideradas na sua globalidade.

Por um lado, os contraentes podem estipular que «*após a primeira renovação*» o contrato não obedecerá a qualquer prazo, tendo, antes, uma *duração indeterminada* (1094.º/2, *in fine*). Esta prerrogativa *contorna*, portanto, a imperatividade de um prazo máximo de duração em virtude da renovação (1095.º/2).

Por outro lado (quanto aos limites mínimos), as partes podem, no entendimento aqui seguido, *afastar a renovação do contrato* (foi esta a solução expressamente introduzida pela reforma de 2012). Que sentido faria, portanto, permitir-se afastar a renovação do contrato, em si, e, ao mesmo tempo, impor nos demais casos, ou seja, quando este se renove, uma (nova) duração mínima de três anos ou de cinco anos, consoante se trate de um arrendamento habitacional ou não-habitacional? O argumento aqui expedido, *a fortiori* ou por maioria de razão (*de quem pode o mais, pode o menos*), vencerá estoutro entendimento, favorável (apenas) à imperatividade do prazo de renovação (o segundo entendimento *supra* exposto).

Por fim, também o estabelecimento deste prazo mínimo é incoerente com a protecção conferida às partes no período inicial; seria contraditório acentuar a protecção das partes no período



*sucessivo* de duração do contrato, e não no período inicial (cujo limite é apenas de um ano; 1095.º/2)<sup>68</sup>.

c. [*terceiro argumento; a evolução histórica*] Terceiro, a interpretação não acompanha a lição histórica carregada por todas as intervenções legislativas de que esta matéria foi alvo.

Com o NRAU, em 2006, gizou-se uma norma que permitiu precisamente restringir a margem negocial dos contraentes, circunscrita à regulação do prazo de renovação. A renovação do contrato era, em si, obrigatória, tal como decorre do RAU (1990)<sup>69</sup>. Determinou-se, à data, com a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro: «[e]xcepto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, *o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos*» (itálico nosso). Esta redação caiu em 2012, mediante a reforma que ficou conhecida por “lei Cristas”<sup>70</sup>. Nesta determinou-

---

<sup>68</sup> Neste sentido, determinou o TRL, no seu ac. de 17-Mar-22: «não se demonstrar constituir o período sucessivo à renovação uma situação de maior *desequilíbrio* entre arrendatário e senhorio, de maior necessidade de *segurança e estabilidade do arrendamento urbano* e de maior *fragilidade* do arrendatário relativamente ao período inicial de duração do mesmo contrato de arrendamento».

<sup>69</sup> Veja-se, a propósito, o disposto no art. 100.º RAU (1990): «[o]s contratos de duração limitada celebrados nos termos do artigo 98.º renovam-se, automaticamente, no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos, se outro não estiver especialmente previsto, quando não sejam denunciados por qualquer das partes».

<sup>70</sup> Isto, porque a respetiva autoria foi atribuída à, então, Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território do XIX Governo



se, pela primeira vez: «[s]alvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, sem prejuízo do disposto no número seguinte». Desde 2012, portanto, que o legislador consagra a possibilidade de as partes afastarem a renovação do contrato, em si, ou, existindo a renovação, convencionarem um outro prazo, distinto do supletivo<sup>71</sup>. A mais recente alteração à matéria, em 2019 (pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro), determinou tão-só, por acréscimo à solução anterior, que o prazo *supletivo* de renovação tem a duração mínima (também supletiva, insiste-se) de três anos. Não alterou – cumpre notar – a possibilidade de as partes determinarem que o arrendamento não se renova, muito menos que se renova por um prazo inferior àquele supletivamente determinado.

Para concluir este ponto, assumindo – como é *devido*, cumpre recordar – que o legislador se expressou da melhor forma (9.º/3), as partes podem licitamente determinar (i) que o contrato não se renova, findo o seu termo inicial, ou que, renovando-se, (ii) o novo prazo seja distinto daquele que findou e, em todo o caso, *inferior* a três anos (as partes podem, p. ex., estipular que o contrato,

---

Constitucional, Assunção Cristas. Pressionado pela troika (cf. o § 6.1 do Memorando de entendimento sobre as condicionalidades de política económica, de 17 de maio de 2011), Portugal liberalizou o mercado de arrendamento através da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

<sup>71</sup> Com análise da reforma de 2012 e a introdução desta nova regra, v. M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *A desvinculação ad nutum*, p. 633.



celebrado por um ano, se renovará *apenas* por outro ano<sup>72</sup>).

A *imperatividade* do regime, com vista a uma duração mínima do arrendamento, é, portanto, inteligível e menor do que aparenta: resume-se à imposição da duração mínima do prazo inicial ou daquele em virtude da sua prorrogação (de um ano em ambos os casos). Tudo o resto é permitido aos contraentes, seja a estipulação da *não renovação do contrato*, seja a *fixação um prazo de renovação diferente do inicial ainda que inferior a três anos* (até um ano, como vimos).

Uma palavra final, para afastar um entendimento baseado na leitura do regime atual, com vista à manutenção do contrato de arrendamento pelo prazo de três anos. Argui-se que o legislador quis salvaguardar este período mínimo,

---

<sup>72</sup> O legislador não criou regras distintas de duração para (i) o prazo inicial do contrato e (ii) para o da sua duração, embora conceptualmente os diferencie (cf., v.g., o art. 1097.º/2). Entendemos que o prazo em virtude da renovação obedece também aos limites mínimo e máximo do prazo inicial, ou seja, aquele também não poderá ser inferior a um ou superior a trinta anos (1095.º/2). Isto, apenas quanto ao arrendamento para habitação. Neste sentido, v., expressamente, o ac. TRL, de 17-Mar-22, no qual se reconheceu a natureza imperativa da duração mínima «inicial ou sucessiva de um ano» no contrato de arrendamento.

Os arrendamentos para fins não habitacionais, ao não obedecerem, como vimos (cfr., *supra*, 3.2.2), a uma duração mínima do mesmo (sem prazo inicial, portanto; 1110.º/1 e 3) demonstram, por outro lado, a insustentabilidade de um entendimento apologista da imperatividade da renovação, sem um prazo mínimo associado. Seria possível, portanto, embora sem alcance prático algum, obrigar a renovação de um contrato com esta finalidade, porquanto as partes, interessadas na sua cessação, poderiam renová-lo apenas, p. ex., por um só dia, defraudando o propósito da imperatividade da respetiva renovação.



porquanto previu, por um lado, um prazo mínimo de renovação do contrato e, por outro, limitou a oposição à primeira oposição à renovação por parte do senhorio. Tudo isto, por três anos.

Quanto a esta posição, duas notas.

Primeiro, este entendimento confunde o prazo de renovação com o prazo de duração inicial, quando o legislador não o faz (1097.º/2). É, pois, perfeitamente possível – possibilidade essa *incontestável* – celebrar-se um contrato de arrendamento habitacional pelo prazo de *um* ano. A discussão, ora em mãos, não alcança este aspeto de regime. Pois bem, se a preocupação fosse garantir uma duração *efetiva de três anos*, alterar-se-ia este primeiro aspeto (o de duração inicial) e não se forçaria semelhante leitura no regime do segundo (em virtude da renovação). Mais: não existe (e já existiu) qualquer referência ao superlativo “mínimo” no prazo em virtude da prorrogação<sup>73</sup>. Neste sentido, o Tribunal da Relação de Lisboa entendeu, no acórdão de 17 de março de 2022, que «a *ratio* da alteração *não é* garantir a duração efectiva do contrato pelo prazo mínimo de três anos, na medida em que se admite a estipulação pelas partes de uma duração inicial de um ano»<sup>74</sup>.

Segundo, a limitação quanto à primeira oposição à

---

<sup>73</sup> Assim sucedia, p. ex., no RAU (100.º/1); esta é, aliás, a leitura de M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Arrendamentos Urbanos*, 2.ª ed., p. 217.

<sup>74</sup> Ac. TRL, de 17-Mar-22.



renovação por parte do senhorio não vence a possibilidade de os contraentes afastarem a *renovação*, em si, do contrato. Nesta hipótese e quanto a esse contrato, a regra não tem sequer escopo material de aplicação e aquele argumento – no sentido de existir uma duração mínima do arrendamento por três anos – também não subsiste.

### **b) A limitação *ex lege* da oposição à renovação pelo senhorio**

IX – [a limitação quanto à primeira oposição à renovação pelo senhorio] Verdaderamente polémica foi a introdução de um novo, mais um, mecanismo de constrição da vontade dos contraentes. Desta vez entendeu-se penalizar a faculdade de oposição à renovação por parte do senhorio, circunscrevendo os seus efeitos. Isto fez-se em 2019, mediante o aditamento ao artigo 1097.º do Código Civil de dois novos números (3 e 4). Ora, o agravamento do vinculismo ocorreu com a previsão *injuntiva* – dúvidas não haja quanto à inderrogabilidade este novo regime<sup>75</sup> – de que o senhorio *não se poderá opor à primeira renovação* do contrato de arrendamento habitacional. A reforma abrangeu, *mutatis mutandis*, também os arrendamentos não habitacionais (1110.º/4). A restrição operada reporta-se a um período temporal, de duração contratual, de três anos para os arrendamentos com fins habitacionais (1097.º/3), e de cinco anos para os com fins não

---

<sup>75</sup> Assim, JÉSSICA RODRIGUES FERREIRA, *Análise das principais alterações*, p. 84 (nota de rodapé 17). Quanto à imperatividade do art. 1110.º/4, v. o ac. TRL, de 29-Set-22 (PEDRO MARTINS), proc. 1006/21.1T8CSC.L1-2



habitacionais (1110.º/4), durante o qual a oposição à renovação (apenas por parte do senhorio) não produz efeitos.

Não é claro o fundamento desta intervenção. No NRAU, quando a prorrogação dos contratos era obrigatória (1096.º/1 CC, na redação conferida pelo NRAU), era usual as partes convencionarem, desde logo, que se *opunham*, no próprio momento da celebração do contrato, à respetiva renovação. O efeito prático era idêntico ao da estipulação da não renovação do contrato (essa, sim, proibida): o contrato cessava no termo do prazo inicial. A lei, impondo apenas uma antecedência *mínima* no pré-aviso da oposição à renovação, não vedava o engenho<sup>76</sup>, fora dos contornos *abusivos* da prática, assim qualificada por alguns AA<sup>77</sup>.

Indo mais longe, a dificuldade emerge da *redação* de ambas as normas: por um lado determina-se 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*» (1097.º/3; *italico* nosso) e, numa formulação mais simples, desta vez quanto aos arrendamentos para fins não habitacionais, a lei refere «[n]os primeiros cinco anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o

---

<sup>76</sup> Cfr. LAURINDA GEMAS/ALBERTINA PEDROSO/JOÃO CALDEIRA JORGE em anot. ao art. 1054.º CC, *Arrendamento Urbano – Novo Regime Anotado*, p. 260.

<sup>77</sup> Por todos, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, AA. que defendem que a “oposição à renovação” tem necessariamente que ser posterior à celebração do contrato (em anot. ao art. 1054.º, *Código Civil Anotado*, II, 4.ª ed., Coimbra Editora: Coimbra, 2011, p. 398).



*senhorio não pode opor-se à renovação»* (1110.º/4; itálico nosso). Para além do espesso nevoeiro semântico que paira nesta matéria, a verdade é que também resta saber se, a final, está em causa *a mesma* restrição. Isto, já que a redação dos preceitos não é a precisamente mesma, como tivemos oportunidade de constatar.

Antes de tudo, recordemos como se processa a *oposição à renovação*: esta não faz findar o prazo em curso, tal como sucede pela *denúncia* operante. Pelo contrário, a oposição à renovação tem um objeto perfeitamente delimitado: permite apenas não renovar o prazo em curso. O que significa, como é sabido, e tão-só, que o contrato também *caduca* no termo do prazo em curso. Todavia, se esta oposição à renovação *não* ocorre, quando o termo em curso atingir o seu limite, aplicar-se-á um novo (um novo prazo, em virtude da renovação, dito *prazo sucessivo* ou *prazo da renovação*) e o arrendamento não cessa. Por este motivo, nos arrendamentos não habitacionais, quando se determina que não é possível ao senhorio opor-se à renovação nos primeiros cinco anos de duração, *retira-se eficácia a este ato* e a renovação ocorrerá, nesse período, por vontade do inquilino. Por outras palavras, qualquer contrato *cujo termo inicial ocorra nesse período* (de cinco anos) renova-se, pese embora o senhorio não o pretenda<sup>78</sup>.

Seja-nos permitido introduzir um novo ponto de complexidade. O facto de a oposição à renovação não poder ter lugar no período considerado não significa que a

---

<sup>78</sup> Neste sentido, expressamente, o TRL, no ac. de 29-Set-22: «[e]sta disposição é clara: nos 5 primeiros anos o senhorio não se pode opor à renovação».



*comunicação* com vista a esse fim não possa ser feita nessa altura, desde que, claro, esta só produza efeitos *depois* do período considerado<sup>79</sup>. Aqui deve-se um separar de águas. A lei apenas afastou a *eficácia*, como vimos, dessa comunicação. Assim, é perfeitamente possível ao senhorio opor-se à renovação de um contrato que durará cinco anos e três meses, enviando uma comunicação com vista a este fim, cento e vinte dias antes do termo, ou seja, ao fim de quatro anos e onze meses de vigência do contrato.

Outra leitura – contrária àquela aqui defendida –, obrigaria a proibir *também* a emissão, em si, desta declaração de vontade<sup>80</sup>, unilateral e recipianda, com vista à oposição à

---

<sup>79</sup> Em sentido contrário, posicionou-se o TRL, no ac. de 27-Out-22, embora – e esta ressalva é importante – na fundamentação aduzida, o Tribunal não haja considerado a hipótese exposta *supra*, relativa à comunicação com vista à oposição à renovação de um prazo cujo termo ocorra *depois* dos cinco anos considerados (1110.º/4). Também não convence a argumentação expedida pelo douto Tribunal, no sentido de que permitir essa comunicação se aproxima, quanto ao efeito útil, de uma *estipulação unilateral da não renovação do contrato* (contra o disposto no art. 1110.º/3). Discordamos desta leitura, desde logo porque, pese embora amabas as figuras sejam formas de cessação do contrato, a primeira (a oposição à renovação) é exercida unilateralmente, contrariamente à segunda (a da modificação do contrato, removendo a renovação do contrato), dependente do acordo, inicial ou sucessivo das partes (406.º/1).

<sup>80</sup> Cuja emissão, não pode ser oficiosamente suprida; assim, o ac. STJ, de 11-Fev-1991, BMJ 414, p. 465. Sobre os contornos técnicos desta declaração, v., também, PINTO FURTADO, *Do arrendamento para fins não habitacionais*, o Direito, Ano 137, 2005, II, pp. 293-405 (399), e FILIPE VAZ PINTO, *Os limites à liberdade de estipulação em matéria de denúncia*, Sub Judice, n.º 39, Almedina: Coimbra (2008), *maxime* pp. 52-53.



renovação, ainda que o arrendamento tenha um prazo superior a cinco anos. Isto seria especialmente problemático, quando o prazo de pré-aviso supletivo legal, de cento e vinte dias (1097.º/1, b) *ex vi* 1110.º/1, parte final)<sup>81</sup>, ocorresse dentro deste período de proibição ou – e aqui reside o calcanhar de Aquiles desta posição – por virtude de um outro prazo superior de pré-aviso, desta vez de natureza convencional. Considere-se, então, o resultado a que estoutro

---

<sup>81</sup> Num exemplo, se o contrato fosse gizado para durar cinco anos e três meses, também se renovaria, porquanto o senhorio não poderia comunicar a oposição à renovação quatro meses antes do fim do contrato (essa comunicação ocorreria antes de o contrato ter completado cinco anos; 1110.º/4).

Note-se que o desrespeito pelo prazo de pré-aviso na oposição à renovação deduzida pelo senhorio é motivo de *ineficácia* da mesma. Diferentemente se passam as coisas quanto à mesma oposição, se realizada pelo arrendatário: nesse caso, a oposição à renovação permanece plenamente *eficaz*, embora obrigue o (até aí) inquilino ao pagamento de uma *indenização pelo incumprimento desde dever de fonte legal* (qualificada por M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES como uma *pena civil*; ao qual é extensível a regra da redução equitativa prevista no art. 812.º; *A desvinculação ad nutum*, p. 635); indenização essa determinada (num modelo de *ficção de danos* e transparecendo uma finalidade manifestamente *punitiva*, já que o senhorio pode não sofrer qualquer prejuízo e até ficar avantajado; cf. o nosso *O concurso de responsabilidade civil*, Almedina: Coimbra, 2023, pp. 222-223) à razão das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, a menos que essa falha resulte de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano (1098.º/6). *Salvo estipulação em contrário* – e esta ressalva é, novamente, importante –, esta distinção quanto à eficácia da oposição à renovação que desrespeite o prazo de pré-aviso, dependente da qualidade da parte (se arrendatário ou se senhorio) também se aplica aos arrendamentos urbanos com *fins não habitacionais*.



entendimento conduziria, perante um prazo de pré-aviso muito dilatado, conquanto convencionalmente acordado: num exemplo claro, se as partes estipulassem um prazo de pré-aviso de oposição à renovação do senhorio de três anos (a antecedência legal é apenas *mínima*, como se sabe; 1091.º/1, proémio), num arrendamento não-habitacional celebrado inicialmente pelo prazo de sete anos, este renovar-se-ia *sempre (rectius, renovar-se-ia por vontade do arrendatário)*. Isto, porquanto, novamente, nos primeiros cinco anos de duração o senhorio não se poderia opor à respetiva renovação (1110.º/4) – e ela teria de ocorrer, no exemplo referido, respeitando o pré-aviso convencional, até o contrato completar quatro anos. O mesmo se diga se o exemplo se reportasse a um prazo de pré-aviso de quatro anos, num contrato celebrado inicialmente por sete anos, e por aí em diante. Todos estes contratos – incluindo, os de duração intermédia ou de duração superior – renovar-se-ia necessariamente, o que demonstra a insustentabilidade da posição. Da nossa parte, independentemente do prazo de pré-aviso, nos primeiros três anos ou cinco anos de duração, consoante o arrendamento tenha fins habitacionais ou não, a oposição à renovação não produz efeitos (apenas a *primeira* quanto aos arrendamentos habitacionais). Todavia, a respetiva comunicação pode ser emitida válida e eficazmente, desde que o termo do prazo em curso a que se reporta ocorra *após* aquele período (de três anos ou de cinco anos, atendendo ao fim do arrendamento, novamente).

Compreendida que esteja o objeto da oposição à renovação, fica



claro o que acontece em caso de *proibição* da mesma: se é a oposição à renovação, em si, que não produz efeitos durante três anos, então o arrendamento habitacional cujo prazo inicial tenha a duração inferior a esse período renova-se, necessariamente. Renova-se, desde logo, pelo prazo que as partes hajam determinado. Na ausência de convenção das partes, renova-se por prazo idêntico àquele em curso ou por três anos, quando inferior (1096.º/1). Isto significa, simplesmente, que um contrato de arrendamento urbano habitacional renovável celebrado por dois anos vigora por cinco anos, caso o arrendatário o pretenda e, claro, desde que não haja fundamento de resolução contratual pelo senhorio. Isto, porquanto o senhorio não se pode opor à renovação deste contrato nos primeiros três anos. A situação agrava-se no arrendamento não habitacional, caso em que a renovação ocorre, supletivamente e no mínimo, por cinco anos (1110.º/3) e o limite à oposição à renovação dura também por cinco anos.

Existe uma outra leitura que tem vindo a recolher algum apoio na nossa jurisprudência e na doutrina, da qual devemos dar conta<sup>82</sup>. Estoutro entendimento extrai um outro

---

<sup>82</sup> Na jurisprudência, foi este o entendimento do TRL no já mencionado ac. de 29-Set-22. Na doutrina, v. DAVID MAGALHÃES, *Algumas alterações do regime jurídico do arrendamento urbano (Leis 12/2019, 13/2019, de 12 de fevereiro). O recrudescer do vinculismo*, BFD, Vol. XCI, Tomo I (2019), pp. 563-613 (568-569 e o exemplo aí citado); AMADEU COLAÇO, *Guia Prático do Arrendamento Urbano*, p. 365; ANA AFONSO, *Sobre as mais recentes alterações legislativas ao regime do arrendamento urbano*, pp. 29-30; FRANÇA PITÃO/GUSTAVO FRANÇA PITÃO, em anot. ao art. 1097.º, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 393; JÉSSICA RODRIGUES, *Análise das principais alterações*, pp. 84-85; ANDRÉ HÜSGEN, *As novas regras sobre duração*,



significado das normas consideradas, *distinguindo, diferenciando, separando* o resultado da aplicação das regras referentes ao arrendamento habitacional (1097.º/3) e ao não habitacional (1110.º/4). No essencial, arguem que o que está em causa no primeiro caso é o *diferimento da eficácia da oposição à renovação*, contrariamente ao segundo. Clarificando, afirmam que no *arrendamento habitacional* seria inteiramente possível ao senhorio opor-se à renovação do contrato nos primeiros três anos de duração do contrato, mas essa oposição apenas faria cessar o arrendamento após aquele período. Nesta proposta, a eficácia da oposição à primeira renovação ficaria apenas *diferida*<sup>83</sup>, contrariamente

---

denúncia e oposição à renovação do arrendamento urbanopp. 96-97; PINTO FURTADO, em anot. ao art. 1097.º, Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano, pp. 660-661.

Quanto à regra aplicável ao arrendamento habitacional, também no sentido do simples diferimento da eficácia da oposição à renovação, v. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, 179. Equiparando a solução do arrendamento habitacional e não-habitacional neste contexto – numa leitura manifestamente excessiva –, sempre no sentido do diferimento de eficácia da oposição à renovação do senhorio, protelando o contrato *ope legis*, v. JÉSSICA RODRIGUES FERREIRA, *Análise das principais alterações*, pp. 84-85 (e respetiva nota de rodapé 20).

<sup>83</sup> Solução equivalente foi, entretanto, replicada pelo legislador: durante a Pandemia COVID-19, determinou-se, não a suspensão da produção de efeitos da oposição à renovação por parte do senhorio, mas, antes, a da caducidade, propriamente dita, de todos os contratos de arrendamento (habitacionais e não habitacionais) até ao dia 30 de junho de 2021 (cf. o art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na redação dada pela Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro). Importa considerar, também, que aquela prorrogação foi sucessivamente



ao regime do *arrendamento não habitacional*, onde seria, ao invés, proibida, de raiz, a oposição à renovação durante o prazo legalmente considerado (de cinco anos).

Discordamos dessa leitura.

Pela nossa parte, embora as regras consideradas sejam distintas, cumpre, antes de mais, perceber a possibilidade do sentido interpretativo extraído da norma, em especial quanto ao regime reportado aos arrendamentos habitacionais (1097.º/3). Quanto a este aspeto, diremos, desde logo, que este estoutra leitura confunde indevidamente os efeitos *imediatos* da oposição à renovação com os *mediatos*<sup>84</sup>: os primeiros efeitos permitem conferir *definitividade* ao prazo em curso (o qual não se renova), os segundos conduzem à cessação do contrato, por caducidade, no termo do prazo em curso (o qual se havia tornado definitivo). Podemos, assim, distinguir conceptualmente (*i*) o momento em que a oposição

---

realizada: desde uma suspensão acoplada à vigência da legislação a combater a pandemia (Lei n.º 4-A/2020, de 06 de abril), a uma suspensão inicial até ao dia 30 de setembro de 2020 (cf. a Lei n.º 14/2020, de 09 de maio), para 31 de dezembro desse ano (Lei n.º 58-A/2020, de 30 de setembro), até ao final da vigência das medidas pandémicas.

<sup>84</sup> Por este motivo, PEDRO ROMANO MARTINEZ qualifica esta figura como uma *denúncia indireta*, em *Da Cessação do Contrato*, pp. 118 e 122; v., ainda este A. em *Direito das Obrigações (apontamentos)*, p. 221. A precisão de GALVÃO TELLES é, a este propósito, totalmente pertinente: a denúncia (*rectius*, a oposição à renovação) não é um modo de pôr termo ao contrato mas apenas de impedir que o contrato se renove (*Contrato duradouro com termo final. Denúncia*, CJ, Ano XI, Tomo III, p. 21)



à renovação é comunicada, (ii) a data em que o prazo em curso se torna definitivo e (iii) a data em que o contrato cessa, com o termo daquele prazo que se encontre em curso, não renovável. Não é difícil imaginar o que sucede quando o legislador nega *apenas* efeitos (imediatos) à oposição à renovação: o prazo em curso *permanece* renovável. Tão simples como isto.

Ora, o entendimento em mãos – e isto corresponde a uma segunda crítica ao mesmo – transforma, no modelo de funcionamento proposto, a oposição à renovação numa *autêntica denúncia*. Transforma-a por conta do modelo contratual necessariamente subsistente no preciso instante em que o tal diferimento da oposição à renovação produziria efeitos.

Aqui chegados e para este entendimento (em crítica), das duas, uma: ou a oposição à renovação produz efeitos *imediatos* (ou seja, o prazo em curso não se renovaria) e para a cessação contratual ser diferida, o contrato seria artificialmente protelado (*ope legis*), *sem prazo* (note-se), até àquele momento de produção de efeitos (após os três anos de duração<sup>85</sup>) – solução manifestamente inadmissível, já que

---

<sup>85</sup> JÉSSICA RODRIGUES FERREIRA propõe esta diferimento de eficácia *também* nos arrendamentos não habitacionais (1110.º/3), num sentido corretivo da redação do preceito (*Análise das principais alterações introduzidas*, p. 84 e ss.). Todavia, a A. incorre (duplamente) no problema expresso no texto: no momento até onde se propõe diferir a eficácia da oposição à renovação ou inexistente contrato (não renovado) ou existe (renovando-se por novo prazo) e a oposição à renovação



corresponde a uma terceira forma de duração do arrendamento não legalmente prevista (1094.º/1)<sup>86</sup>; ou, *pior*, o diferimento de eficácia proposto implicaria que o contrato se renovasse, mas que a cessação ocorreria naquele outro momento, para o qual foi diferido, *não esperando* o termo do (novo) prazo em curso.

Por outras palavras, na segunda hipótese cogitada, existindo renovação efetiva do prazo do arrendamento (porquanto a oposição à renovação não lograria a produzir efeitos *imediatos*), era o prazo em curso, fruto da renovação e antes de atingir o seu término, que cessaria. O diferimento da eficácia teria apenas por objeto, nesta segunda leitura, os efeitos *mediatos* da oposição à renovação (*i. e.*, a cessação do contrato). Ora, é precisamente esta última leitura, ao implicar, por um lado, que o contrato se renove e, por outro, que cesse *antes* do (novo) termo em curso, aquela responsável por converter a oposição à renovação numa autêntica denúncia. É justamente esse o caminho que se deve evitar.

---

transformou-se numa denúncia, por não se esperar o termo do prazo em curso. A solução do diferimento da eficácia da oposição à renovação não tem, por isto, cabimento.

<sup>86</sup> O contrato celebra-se necessariamente a prazo ou sem ele (com duração indeterminada, portanto; 1094.º/1). E quando há prazo, este deve ser determinável, entre os limites mínimos e máximos gizados (1095.º/2). Por isso, não é possível diferir a eficácia da oposição à renovação: ou ela ocorre e o contrato não se renova, caducando, quando finde o termo em curso, ou não ocorre de todo e o contrato renova-se por novo prazo (o qual só cessa, fora a situação de denúncia, com o respetivo termo).



Em suma, não é possível operacionalizar a lógica proposta de diferimento da eficácia (imediata ou mediata) da oposição à renovação, distinguindo entre as soluções, de limitação da oposição à renovação do senhorio, consoante se trate de um arrendamento habitacional ou não<sup>87</sup>.

A *equipação* do efeito desta proibição quanto aos arrendamentos habitacionais e não habitacionais deve ser feita – não no sentido do diferimento da eficácia de ambas as normas<sup>88</sup> –, por não ser possível, como visto, cumprir essoutro desígnio quanto aos primeiros.

Para concluir este ponto, resta-nos ressaltar que, em coerência com o exposto anteriormente, *durante* os três anos considerados (1097.º/3) pode ser *emitida* a comunicação com vista à oposição à renovação, desde que esta ocorra *depois* deste prazo, *i. e.*, desde que o seu efeito se produza depois, sem qualquer *diferimento*. Na verdade, aquilo que o legislador impôs foi tão-somente a renovação do prazo, por vontade do inquilino, daquele arrendamento habitacional cuja duração inicial seja igual ou inferior a três anos. Num

---

<sup>87</sup> Esta leitura acompanha, portanto, a solução carreada para os arrendamentos com fins não habitacionais, também alvos, em 2019, de intervenção legislativa. Aí se determina que a oposição à renovação não pode sequer ocorrer nos primeiros cinco anos de duração do contrato; solução-espelho daquela, parecidos, existente para os arrendamentos com fins habitacionais (1097.º/3), não obstante a redação menos feliz.

<sup>88</sup> No sentido aqui defendido, v. OLINDA GARCIA, *Alterações em matéria de arrendamento*, p. 12, EDGAR VALENTE, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Almedina: Coimbra (2021), pp. 302-303.



exemplo, o senhorio pode, ao fim de dois anos e onze meses de duração do contrato, opor-se à renovação do mesmo, o qual havia sido celebrado por três anos e quatro meses (é esta a antecedência *mínima* que a lei considera, cf. 1097.º/1, b)).

X – Onde a distinta redação dos preceitos não permite equiparar as soluções carreadas é no que diz respeito ao *valor ordinal* da oposição à renovação considerada. Vejamos. Nos arrendamentos para fins habitacionais a restrição considerada respeita *apenas à primeira* oposição à renovação. Nos arrendamentos para fins habitacionais, por seu turno, a proibição aplica-se a *qualquer* oposição à renovação que ocorra durante os primeiros cinco anos de duração do contrato<sup>89</sup>.

Num exemplo, se as partes celebram um *arrendamento habitacional* pelo prazo de um ano, convencionando que será renovável por outro (o disposto no artigo 1096.º/1 é supletivo em toda a sua extensão, como vimos), o senhorio não se pode opor à *primeira* renovação do contrato (1097.º/3, *in fine*), salvo em circunstâncias excepcionais (1097.º/4). Mas já se poderá opor à vigência do contrato por

---

<sup>89</sup>Assim, expressamente, v. o ac. TRL, de 27-Out-22, no qual se entendeu: «[c]laro é que “os primeiros cinco anos após o início do contrato” nada têm com a duração concreta do contrato, ou seja, é um simples lapso de tempo de proibição, que deve ser contado desde que o contrato se iniciou, e independentemente do contrato, por ter uma duração inferior – suponhamos, de acordo com a autonomia da vontade, uma duração de um ano – já se ter renovado várias vezes» e, posteriormente, «o nº 4 do artigo 1110º como uma norma que só se refere à duração mínima do contrato (inicial e renovado)».



um terceiro ano, impedindo a *segunda* renovação. Nesse caso, contrato vigorará, por vontade do inquilino, dois anos, uma vez que o senhorio já se poderá opor validamente à segunda renovação (a qual prorrogaria o contrato, insiste-se, por um terceiro ano).

Distintamente se passam as coisas no regime do *arrendamento não habitacional*. Considerando o mesmo exemplo – de um contrato celebrado pelo prazo de um ano, renovável por idêntico período –, durante as primeiras *quatro* (!) renovações contratuais o senhorio não se poderá opor à respetiva renovação, ou seja, até que o contrato atinja a duração total de cinco anos (1110.º/4).

XI – Entendeu o legislador desagrarar este regime, altamente penoso para o senhorio: fê-lo num novo patamar de complexidade, ao levantar a limitação à oposição à primeira renovação, quando o senhorio tenha necessidade de habitação ou dos seus descendentes em 1.º grau (1097.º/4). Criou para tanto, pela primeira vez, a figura da *oposição à renovação justificada*<sup>90</sup>. A colisão de interesses habitacionais, entre os do senhorio e os do inquilino, é resolvida a favor dos primeiros<sup>91</sup>. Possibilidade esta que LUÍS MENEZES LEITÃO denuncia como sendo, na prática, uma

---

<sup>90</sup> Identificando a hipótese, v. ELSA SEQUEIRA SANTOS, em anot. ao art. 1097.º, *Código Civil Anotado*, p. 1347.

<sup>91</sup> Neste sentido, apelando à titularidade do *jus utendi* como o fator decisivo, v. o ac. STJ, de 15 de dezembro de 1981 (FURTADO DOS SANTOS), proc. n.º 69425 (*Jurisprudência sobre Arrendamento Urbano*, pp. 62-65).



*possibilidade platônica*<sup>92</sup>. Fora estas circunstâncias, de natureza excepcional, a regra mantém-se, de natureza injuntiva: o senhorio não poderá opor-se à primeira renovação do contrato, enquanto não se encontrem decorridos os períodos referidos.

XII – Uma última nota. Enquadrámos o regime da oposição à renovação pelo senhorio com base no disposto no artigo 1110.º/4. Determina também a epígrafe do art. 1110.º-A que constam aí regras aplicáveis a esta figura. Mas não constam. Esse é o primeiro erro: estoutro artigo (1110.º-A) apenas contém regras sobre a denúncia. Pior, apela à oposição *da* renovação (e não oposição *à* renovação). Dois erros, um de substância, outro de forma, que em nada enaltecem a reforma de 2019<sup>93</sup>.

## § 4. Conclusões

### 4.1. A nossa posição em síntese

I – Em conclusão, a renovação do arrendamento urbano não é imperativa. Os contraentes podem ressaltar – fá-lo-ão certamente os mais cautelosos –, aquando da celebração do contrato ou

---

<sup>92</sup> Isto, atendendo aos custos implicados (*i. e.*, o pagamento de um ano de renda ao inquilino; 1102.º, proémio), às formalidades de comunicação (em especial quanto à forma e antecedência da comunicação, 1103.º/1) e, no fim, ao requisito de ocupação efetiva (1103.º/5); *Arrendamento Urbano*, p. 179.

<sup>93</sup> Com esta crítica, MÁRCIA PASSOS, *A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo*, BOA, 21 de setembro de 2019, p. 22.



posteriormente, que o contrato não se renova. Se pretenderem a renovação podem, ainda, quanto ao arrendamento habitacional, estipular um prazo diferente de renovação, diferente do inicial ou inferior a três anos, com respeito da duração mínima de um ano. No arrendamento não habitacional, podem estipular um qualquer prazo mínimo, inicial ou sucessivo.

Esquemáticamente, as partes podem convencionar, a quatro níveis:

- i.* o prazo de duração inicial – com o limite mínimo de um ano para os contratos habitacionais, contrariamente aos não habitacionais (1095.º/2, 1110.º/1);
- ii.* a renovação do contrato – as partes podem determinar que o contrato não se renova, tal como que após a primeira renovação se *converte*<sup>94</sup> para um de duração

---

<sup>94</sup> Contra, ANTÓNIO PINTO MONTEIRO apela à existência, no regime paralelo do contrato de agência renovado por tempo indeterminado após o decurso do prazo, de uma situação técnica de *renovação* (art. 27.º/2 do Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de julho, na sua redação atual; *Contratos de Distribuição Comercial*, p. 135, nota de rodapé 257, e em anot. ao art. 27.º do Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de julho, *Contrato de Agência Anotação*, 5.ª ed., Almedina: Coimbra, 2004, pp. 114-115). Para o ilustre A., a renovação justifica-se pelo facto de se tratar de um *novo* contrato, atendendo à novidade da duração (passa a ser por tempo indeterminado), já que o outro, anterior, caduca. Com a devida vénia, não acompanhamos esta leitura, essencialmente por dois motivos: primeiro, porquanto não existe verdadeiramente uma período que medeia o antigo e o novo contrato; antes, nota-se a existência de uma manifesta *continuidade* contratual, certamente forçada e motivada pela eficácia necessariamente retroativa desta figura. O contrato é o mesmo – não se exige, p. ex., a celebração



indeterminada (1094.º/2, 1096.º/1, 1110.º/3);

Se perante um arrendamento *renovável*,

- iii. o prazo de renovação – também com o limite mínimo de um ano para os contratos habitacionais, contrariamente aos não habitacionais (1095.º/2, 1096.º/1, 1110.º/1);
- iv. o prazo de pré-aviso da oposição à renovação – totalmente livre, nos arrendamentos não habitacionais, e, nos arrendamentos habitacionais, desde que esse prazo seja superior ao período mínimo legal (1097.º/1).

Na ausência de estipulação das partes – excetuada a celebração de contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios (1095.º/3 e 1096.º/4) –, o contrato celebra-se por cinco anos (1094.º/3, 1110.º/2) e renova automaticamente também por

---

formal de um novo contrato, nem a determinação da renda –, a única alteração respeita ao prazo. Ora, aqui ocorre somente uma *modificação* contratual forçada – e não a celebração de um novo contrato). Essa modificação é, por outro lado, forçada *ex lege* e de segundo grau: é a própria lei que qualifica o comportamento como relevante, *rectius, tacitamente* relevante, para este efeito negocial (além-Reno fala-se, como vimos, na própria epígrafe do respetivo regime-paralelo de uma *prorrogação tácita, stillschweigende Verlängerung*; § 545 BGB). Novo contrato não existe *qua tale*, nestas hipóteses, mas apenas um outro *transformado*. Se haverá, ainda, espaço para se admitir a manutenção de uma relação obrigacional com base no contrato pese embora a sua extinção (ainda que temporária) – ou seja, a abstração da relação obrigacional perante a respetiva fonte – é uma discussão que extravasa manifestamente a economia deste estudo, a qual aqui não pode ter lugar.



esse prazo (porquanto igual ao da duração inicial, 1096.º/1, 1110.º/3). 4.2 O futuro que se adivinha

#### 4.2. O futuro que se adivinha

II – O arrendamento urbano encontra-se em crise. Na verdade, o seu regime tem sido alvo de intervenções legislativas numa cadência quase irrepitível por qualquer outro instituto, em termos de *quantidade* e *intensidade*. As alterações acompanham a tendência política da época, variável ao longo dos tempos (*cuius regio, eius religio*). Os dados existentes demonstram que os operadores jurídicos tentam, com dificuldade, acompanhar as permanentes alterações, com grande e grave custo. E esse esforço (e é verdadeiramente um *esforço*), por entre águas extensas de dispersão legislativa, é mais do que *útil*, torna-se sobretudo *necessário*. Necessário porquanto, na ausência de regimes transitórios, o legislador entende determinar amiúde a aplicação das regras mais recentes não só aos *novos* contratos – o que é compreensível e expectável –, mas também àqueles que, nessa data, se encontravam em vigor – o que só excepcionalmente teria cabimento (12.º/2 CC)<sup>95</sup>. A tutela das expectativas dos antigos

---

<sup>95</sup> Assim entendeu, expressamente, o STJ, no seu ac. de 30-Nov-2021 (MARIA JOÃO VAZ TOMÉ), proc. 19/20.5YLPRT.L1.S1, quando determinou que «[a] Lei 13/2019, ao abrigo do art.º 12/2, 2.ª parte, do CC, na medida em que as suas disposições se revistam de natureza imperativa, aplica-se às relações jurídico-arrendatícias que subsistam à data do seu início de vigência, porquanto dispõe sobre o seu



contraentes fica, na ausência de regimes transitórios ou de respeito pelo regime anterior, imediatamente gorada, tal como a segurança no tráfego jurídico. Não é, *rectius*, não *tem sido*, portanto, um contrato *estável*, por muito que essa mesma estabilidade corresponda a uma clara exigência do tráfego jurídico.

Como é sabido, em matéria de arrendamento incidem outros interesses além do das partes contraentes, estes últimos ditos *privados*. Entre os primeiros contam-se os de ordem *pública*, referente à política habitacional, indiretamente perseguida, e também de fiscalidade<sup>96</sup>. Para satisfazer aqueles interesses

---

conteúdo e o conforma abstraindo do facto que lhes deu origem». Nas decisões mais recentes, v., neste sentido, o TRL, de 24-Mai-22 (MICAELA DA SILVA SOUSA), proc. 7855/20.0T8LRS.L1-7.

Quanto à lei aplicável à denúncia do contrato, o STJ considera ser decisiva a *data da comunicação* para este efeito (ac. de 23-Mar-21, MARIA JOÃO VAZ TOMÉ, proc. 6208/19.8T8PRT.P1.S1). Também neste sentido, v. os acs. TRL, de 24-Mai-22 (MICAELA DA SILVA SOUSA), proc. 7855/20.0T8LRS.L1-7, TRG, de 15-Abr-21 (PAULO REIS), proc. 2518/19.2YLPRT.G1.

De notar a existência pontual de regimes transitórios, regulando, com especialidade, toda esta matéria. Neste ponto, destaca-se o regime aplicável aos contratos que transitaram para o NRAU e cujos arrendatários tenham idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% (36.º/10 NRAU). Sobre este regime, na nossa jurisprudência, v. o ac. TRL, de 03-Fev-22 (MARIA DO CÉU SILVA), proc. 11127/19.5T8SNT.L1-8.

<sup>96</sup> Quanto a este último aspeto – dando nota, com grande mérito, da relevância dos quadros dogmáticos jusprivatísticos perante os tributários (também recíproca), no sentido de uma convergência inultrapassável –, v. PAULO MARQUES, *Res Fiscalis. Os Direitos Reais na Actividade Tributária*, Vol. I. Direitos reais de gozo e de aquisição, Ministério das Finanças e da Administração Pública/Direcção-Geral dos Impostos: Lisboa (2019), *maxime* p. 15.



*públicos*, a compressão da liberdade contratual é a primeira vítima: infletem-se as regras jusprivatísticas, ainda em grande parte assentes no tradicional dogma da vontade (*solus consensus obligat*). A adstrição das partes é heterodeterminada num modelo condescendente, *ex lege*, em crescente imperatividade do regime acoplado. Assim se enquadra, p. ex., a consequência da falta de forma do contrato – não necessariamente a de nulidade, contrariando o regime geral do negócio jurídico (1069.º/2, 220.º CC, respetivamente), cujo paralelo encontramos apenas no contrato de trabalho (141.º/1, 153.º/3, 158.º/2 CT), repristinando soluções de outrora<sup>97</sup> –, ou, para o que aqui nos importa, a *imperatividade* como regime-regra das normas (de todas elas), sobre a resolução, caducidade e denúncia do arrendamento, expressamente declarada pelo nosso legislador (1080.º CC).

Invoca-se, como *fundamento* de tais medidas, a necessidade de

---

<sup>97</sup> Veja-se, a propósito, o *vinculismo* inerente a esta matéria: quanto aos arrendamentos habitacionais, o regime estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 188/76, de 12 de março (e mantido pelo Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de janeiro), determinava que a falta de *forma* do contrato – exigência essa que adivinha do regime anterior, pelo menos quanto aos arrendamentos celebrados por prazo superior a seis anos – *presumia-se* imputável ao locador e, por outro lado, era apenas invocável pelo locatário. Quanto aos arrendamentos não habitacionais, o Decreto-Lei n.º 67/75, de 19 de fevereiro (também mantido no art. 1.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de janeiro), havia determinado que a falta de forma era *sempre imputável* ao locador e apenas invocável pelo locatário. Criticando esta solução, a qual consubstancia uma *presunção inilidível, absoluta (iuris et de iure)*, v. M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Arrendamentos Comerciais*, Almedina: Coimbra (1986), p. 11. Com a entrada em vigor do RAU (art. 7.º) este regime foi atenuado, ainda que com a manutenção da sua natureza.



protecção da *parte* contratual mais fraca – entendendo-se esta como o *inquilino*. Fica, entanto, por demonstrar se o resultado útil de semelhantes opções legislativas não é, ao fim e ao cabo, precisamente o inverso, convergindo na sua real e efetiva *desprotecção*, muito menos o que fazer nas situações usuais em que é, inversamente, o senhorio, a parte menos informada, mais debilitada ou, no geral, economicamente carente, por dependente dos rendimentos associados ao contrato. O tema torna-se ainda mais relevante num *país de proprietários*, como é o caso de Portugal (onde o arrendamento tem, portanto, uma expressão inferior)<sup>98</sup>, com perspectivas ou, pelo menos, intenções de repriminacção de (antigos) métodos de *contrataçãõ forçada*.

Prova disto é a assimétrica posição reconhecida às partes, com manifesta vantagem para o inquilino em matéria de *cessaçãõ* do arrendamento, como se procurou demonstrar. O regime atesta-o definitivamente. Considere-se o seguinte elenco de alguns aspetos, elenco esse não exaustivo:

- i.* O inquilino pode “denunciar” um arrendamento celebrado a prazo certo (1098.º/3 e 4, 1110.º/2), mas o senhorio não;

---

<sup>98</sup> Os dados disponíveis apontam nesse sentido. Em 2021, 78,3% da população portuguesa habitava uma casa própria (sua ou de terceiro), contra os 21,7 % que arrendam. Portugal, acompanhando o leste europeu, está acima da média europeia na aversão ao arrendamento (onde 30,1% arrendam) e nos antípodas, p. ex., da Alemanha onde mais de metade da população é inquilina (57,8%, em concreto). Os dados, do Eurostat, de 2021, podem ser consultados aqui: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html>.



- ii. O desrespeito do prazo de pré-aviso na oposição à renovação por parte do inquilino é cominado com o pagamento de rendas quanto ao período em falta (1098.º/6); a mesma falta, quando imputável ao senhorio, produz a ineficácia da respetiva declaração;
- iii. O senhorio não se pode opor à primeira renovação do contrato durante três anos, no arrendamento habitacional (1097.º/3), ou nos primeiros cinco anos no arrendamento não-habitacional (1110.º/4); o arrendatário pode opor-se livremente, a todo o tempo, respeitando apenas um prazo de pré-aviso mínimo (1098.º/1, 1110.º/1);
- iv. No arrendamento de duração indeterminada, a (verdadeira) denúncia é livre (*ad nutum* ou *ad libitum*) para o inquilino; para o senhorio, a denúncia discricionária é penalizada com a exigência de um pré-aviso de cinco anos (1101.º, c), 1110.º-A/1);
- v. Existem tempos diferentes de pré-aviso nos contratos com prazo certo, para oposição à renovação (1097.º/1, 1098.º/1), bem como nos arrendamentos celebrados por duração indeterminada para a verdadeira denúncia (1100.º/1, 1101.º/c), 1110.º/1, 1110.º-A/1), consoante partam do senhorio ou do inquilino, sempre agravadas para o primeiro;
- vi. Proliferam indemnizações pré-determinadas, de valores extravagantes, sempre no sentido de penalizar a cessação do vínculo pelo senhorio (v. g., de *um* ano



de renda, na denúncia para habitação, 1102.º/1, proémio; a *dois* anos de renda, em alternativa a garantir o realojamento do inquilino por três anos, na denúncia para obras, 1103.º/6; até *dez* anos (!) de renda pelo desrespeito das regras de denúncia para habitação ou para a realização de obras, 1103.º/9; por fim, também é obrigado a indemnizar *terceiros*, leia-se tanto o inquilino como os *trabalhadores* do estabelecimento pelos danos resultantes da cessação do contrato, na denúncia pelo senhorio do arrendamento não-habitacional, 1110.º-A/2)<sup>99</sup>.

III – Todos os indícios apontam, outrossim, para a necessidade de uma reforma estrutural de toda esta matéria do arrendamento, defronte o presente *cul-de-sac* legístico – tal como sucedeu, com manifesto proveito, em 1990 (RAU) e em 2006 (NRAU) –, nem que seja para conferir a necessária sistematização à matéria, hoje ausente. É, pois, com o devido atrevimento, o repto que se lança.

IV – O entendimento constante do douto acórdão da Relação de Lisboa, de 10 de janeiro de 2023 – à qual vieram aderir, ao nível da Relação, outros arrestos –, de que pudemos dar conta, é um bom sinal nesse sentido e afigura-se um bastião de esperança e de defesa da autonomia privada, contra o *vinculismo*. Este último

---

<sup>99</sup> É complexo o enquadramento devido deste tipo de regime, desde a simples contemplação de penas civis vinculadas ao exercício destas faculdades, a propostas mais complexas (também mais sugestivas), tal como a de DAVID MAGALHÃES, no sentido de estarmos presente uma responsabilidade por factos lícitos (*Algumas alterações do regime jurídico do arrendamento urbano*, p. 578).



fenómeno (o do *vinculismo*), consubstancia, como se disse, o verdadeiro *Leitmotiv* das últimas reformas em matéria de arrendamento e urge atenuá-lo. Felizmente, quanto à duração do arrendamento e sua renovação é ainda possível encontrar *pequenos santuários* – a expressão é de FERNANDO BAPTISTA OLIVEIRA<sup>100</sup> – onde a vontade das partes ainda permite comandar os seus destinos. O referido aresto representa, por isto, um excelente ponto de partida (e de viragem) neste sentido, o qual importa conhecer e, no fim, elogiar.

Da nossa parte, defendemos o repristinar do espírito da reforma do RAU (2006), liderado por ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, depois pelo *cometa*<sup>101</sup> RNAU (2004)<sup>102</sup>, com vista à restrição do *vinculismo*, causa de inúmeros prejuízos (acentuados pelo NRAU, em 2006, e pelas leis de 2019). Não que o *vinculismo* não seja importante – é-o por várias razões, sobretudo *sociais*, tal como a protecção dos arrendatários menos afortunados – mas porque, cumpre recordar, a tutela oferecida aos contraentes, não obstante as melhores intenções, tanto peca por *defeito* como (e aqui é o caso) por *excesso*. A prova também a se encontra na atual crise habitacional

---

<sup>100</sup> FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no novo regime do arrendamento urbano*, Almedina: Coimbra (2007), p. 22.

<sup>101</sup> Foi assim qualificada a reforma por M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, em *O pensamento de António Menezes Cordeiro em matéria de arrendamento*, p. 346.

<sup>102</sup> Este projeto pretendia, no essencial, a (re)codificação da matéria, a qual seria inserida no Código Civil e, fundamentalmente, o abandono do *vinculismo*. Sobre o projeto, v. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *A modernização do direito português do arrendamento*, o *Direito*, Ano 136, 2004, II-III, pp. 231-592.



sentida por todo o país.

Entretanto, a dispersão das soluções carreadas pelas nossas instâncias<sup>103</sup>, antagónicas pelo menos em duas questões centrais, deve ser colmatada: uma boa solução é a uniformização de jurisprudência, tanto no sentido de que (i) no contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais celebrado a prazo as partes podem afastar a sua renovação automática, como estipular um prazo de renovação distinto daquele supletivamente determinado (1096.º/1), como de que (ii) em qualquer arrendamento urbano (habitacional ou não) a proibição à oposição à renovação pelo senhorio não obsta à emissão da respetiva declaração, desde que esta se reporte à renovação que ocorra após

---

<sup>103</sup> Após a reforma de 2019, existem vários arrestos que se pronunciaram sobre esta matéria, como vimos. Num elenco não exaustivo, acs. STJ, 17-Jan-23 (Pedro de Lima Gonçalves), proc. 7135/20.1T8LSB.L1.S1, 30-Nov-21 (Maria João Vaz Tomé), proc. 19/20.5YLPRT.L1.S1, 23-Mar-21 (Maria João Vaz Tomé), proc. 6208/19.8T8PRT.P1.S1; TRE, 25-Jan-23 (Maria Adelaide Domingos), proc. 3934/21.5T8STB.E1, 10-Nov-22 (Maria Adelaide Domingos), proc. 126/21.7T8ABF.E1, 28-Jan-21 (Mata Ribeiro), proc. 581/19.5T8FAR.E1; TRG, 06-Out-22 (Fernanda Fernandes), proc. 65/20.9T8PVL.G1, 08-Abr-21 (Rosália Cunha), proc. 795/20.5T8VNF.G1, 11-Fev-21 (Raquel Tavares), proc. 1423/20.4T8GMR.G1; TRL, 10-Jan-23 (Luís Filipe Sousa), proc. 1278/22.4YLPRT.L1-7, 27-Out-22 (Eduardo Petersen Silva), proc. 12613/21.2T8LSB.L1-6, 29-Set-22 (Pedro Martins), proc. 1006/21.1T8CSC.L1-2, 24-Mai-22 (Micaela da Silva Sousa), proc. 7855/20.0T8LRS.L1-7; 17-Mar-22 (Nuno Lopes Ribeiro), proc. 8851/21.6T8LRS.L1-6, 03-Fev-22 (Maria do Céu Silva), proc. 11127/19.5T8SNT.L1-8; 10-Set-20 (Jorge Leal), proc. 25874/18.5T8LSB.L1-2; e TRP, 23-Mar-23 (Isabel Ferreira), proc. 3966/21.3T8GDM.P1, 06-Fev-23 (Jorge Seabra), proc. 181/22.2T8PVZ.P1.



o período considerado (i. e., a primeira renovação dentro dos primeiros três anos de duração do arrendamento habitacional ou qualquer renovação no período de cinco anos de duração inicial, se o contrato for não habitacional; 1097.º/3 ou 1110.º/4, respectivamente).

Por tudo isto, é manifestamente clara a necessidade de *sistematização* da matéria<sup>104</sup>, de reorganizar o *sistema externo* na conhecida proposta de PHILIPP HECK, preferencialmente através da codificação das soluções carreadas em reformas não estruturais, dispersas em diplomas avulsos. Esse papel cabe ao legislador. Essa *recodificação* já ocorreu uma vez, como é sabido, por ocasião do NRAU. Isto é – por muito que não se queira – uma clara exigência do tráfego jurídico: a necessidade de reforma *global* do regime do arrendamento, essa sim, é aquilo que se nos afigura – longe de dúvidas – manifestamente imperativa.

António Barroso Rodrigues

---

<sup>104</sup> Nas palavras de CARNEIRO DA FRADA esta «exprime em larga medida o grau de maturidade da ciência jurídica que se debruça sobre esse corpo de normas» (*O novo regime do arrendamento urbano: sistematização geral e âmbito material de aplicação*, Separata da ROA, Ano 51 – I, Abril, 1991, p. 153-180, 155).