

<b>Acórdãos TRL</b>	<b>Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa</b>
<b>Processo:</b>	2197/23.2YLPRT.L1-6
<b>Relator:</b>	JORGE ALMEIDA ESTEVES
<b>Descritores:</b>	ARRENDAMENTO RENOVAÇÃO PRAZO NORMA SUPLETIVA

<b>Nº do Documento:</b>	RL
<b>Data do Acórdão:</b>	18-04-2024
<b>Votação:</b>	UNANIMIDADE
<b>Texto Integral:</b>	S
<b>Texto Parcial:</b>	N

<b>Meio Processual:</b>	APELAÇÃO
<b>Decisão:</b>	PROCEDENTE

<b>Sumário:</b>	<p>(da responsabilidade do relator)</p> <p>I- O art.º 1096º/1 do CCivil, na redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12.02, não diz que, <i>salvo estipulação em contrário, o contrato de arrendamento celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se o prazo de renovação estabelecido for inferior</i>; diz antes que o contrato se renova pelos referidos períodos sucessivos de igual duração ou de 3 anos <u>se o prazo de duração do contrato for inferior</u>.</p> <p>II- Tal norma não se refere, portanto, a prazos de renovação estabelecidos no contrato; estabelece apenas uma regra <i>para o caso de nada ter sido previsto quanto à renovação</i>, dizendo que esta ocorre pelo período estabelecido no contrato para a duração inicial, ou por 3 anos, se aquela duração for inferior.</p> <p>III- Não se referindo o art.º 1096º/1 a prazos de renovação contratualmente estabelecidos, só resta concluir que <i>a natureza supletiva do preceito, que resulta inequivocamente da expressão inicial “salvo estipulação em contrário”, refere-se a todo o teor do mesmo, ou seja, quer à estipulação de não renovação, quer à previsão de prazos de renovação inferiores a 3 anos</i>, constituindo a interpretação no sentido da imperatividade quanto a este último aspeto uma distinção que nem a letra, nem o espírito do preceito comportam.</p>
-----------------	---

IV- A Lei 13/2019 vai no sentido de voltar a estabelecer um prazo inicial mínimo, que já foi de 5 anos, passou depois para um ano, mas que agora, por força da alteração ao art.º 1097º/1 do CCivil, se entendeu fixar nos 3 anos [o que se levou a efeito, não através da cominação da invalidade dos prazos de renovação inferiores a 3 anos, *mas através da previsão da ineficácia da declaração de oposição à renovação por parte do senhorio antes de decorridos aqueles 3 anos*, o que significa que não se pretendeu tirar validade às estipulações quanto aos prazos de duração, nem quanto aos prazos de renovação, constantes dos contratos], com a finalidade de “*reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano*”, como afirmado no preâmbulo constante do diploma.

V- Mas a previsão de um prazo inicial mínimo não tolhe em nada com a possibilidade de fixação de prazos de renovação distintos do prazo inicial e daí que não haja qualquer fundamento para usar o art.º 1097º/3 para interpretar o art.º 1096º/1 no sentido da imperatividade do prazo de renovação, até porque o art.º 1097º/3 não comina com a invalidade a fixação contratual de prazos de renovação inferiores a 3 anos.

Decisão Texto Parcial: -----

Decisão Texto Integral: Acordam os Juízes Desembargadores que compõem este Coletivo da 6ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

#### RELATÓRIO

Autora recorrente: MS,

Ré recorrida: LS,

A autora instaurou procedimento especial de despejo peticionando a desocupação da fração autónoma destinada a habitação, sita na Rua ..., descrita na Conservatória do Registo Predial sob o número ..., tendo junto o contrato de arrendamento celebrado entre as partes, o comprovativo do pagamento do imposto de selo, e o comprovativo do envio da comunicação prevista no artigo 1097.º, n.º 1, alínea b) do Código Civil.

Para fundamentar o pedido, a requerente alegou que o contrato de arrendamento celebrado entre as partes cessou, no dia 30 de Setembro de 2023, através de oposição à renovação do contrato, por si efetivada, com a antecedência prévia prevista na lei, e mediante carta registada com aviso de receção, não tendo a Requerida procedido à entrega do locado.

A requerida deduziu oposição alegando que ocorreu a renovação do contrato no dia 30 de Outubro de 2022, a qual, com a entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, que alterou o disposto no art.º 1096º/1 do CCivil, foi pelo período de três anos, e não de um ano como estava previsto no contrato, pelo que o contrato de arrendamento em apreço apenas terá o seu término dia 30 de

Outubro de 2025.

O tribunal a quo considerou, e bem, que já detinha todos os elementos necessários a uma decisão conscienciosa de mérito, pois a questão a decidir era meramente de direito, tendo convidado as partes a alegarem de direito, o que ambas fizeram.

De seguida foi proferida sentença que julgou tabelarmente verificados os pressupostos processuais e terminou com o seguinte dispositivo:

*“Nos termos e pelos fundamentos supra expostos, julga-se a oposição totalmente procedente e, em consequência, decide-se:*

*a) Indeferir a desocupação do locado peticionada pela Requerente MS;*

*b) Condenar a Requerente no pagamento das custas processuais”.*

\*

Inconformada com o decidido, apelou a autora, tendo apresentado alegações e as seguintes conclusões:

I. A Recorrente vem interpor recurso da sentença proferida a fls... que julgou... (irrelevante pois não faz qualquer sentido reproduzir nas conclusões a decisão recorrida)

II. Porque discorda de tal decisão, vem a Recorrente interpor o presente recurso, o qual versa sobre matéria de direito.

III. Salvo melhor opinião, o Tribunal “a quo” não aplicou devidamente a matéria de direito aos factos dados como provados.

IV. A única questão a ser conhecida é se o contrato de arrendamento para fins habitacionais objeto dos autos se renovou em 01 de Outubro de 2022 por um ano ou por três anos.

V. Para decidir com decidiu o Tribunal “a quo” fundamentou e concluiu da seguinte forma... (irrelevante pois não faz qualquer sentido reproduzir nas conclusões a decisão recorrida)

VI. Não pode a Recorrente aceitar a interpretação dada pelo douto Tribunal “a quo” ao disposto no artigo 1096º, nº 1 do Código Civil.

VII. A Recorrida encontra-se a residir no imóvel arrendado faz mais de 6 anos.

VIII. No entender da Recorrente, o disposto no artigo 1096º, nº 1 do Código Civil, na redação que lhe foi dada pela Lei nº 13/2019 de 12 de Fevereiro, tem natureza supletiva e não imperativa.

IX. A menção a “salvo estipulação em contrário” constante do disposto no artigo 1096º, nº 1 do Código Civil, consagra que existe liberdade contratual das partes para fixarem prazos de renovação inferiores a 3 anos.

X. Aliás, tal menção a “salvo estipulação em contrário” já se encontrava expressa no disposto do artigo 1096º, nº 1 do Código Civil, na redação que se encontrava em vigor à data da celebração do contrato de arrendamento in casu, ou seja, em 15 de Setembro de 2017.

XI. Contrato de arrendamento esse que as partes, expressamente, acordaram em colocar como prazo de renovação de um ano.

XII. Se a lei permite que as partes não prevejam nos contratos de

arrendamento a sua renovação automática, não pode, ao mesmo tempo, impor que, caso exista essa renovação automática, esta tenha que ter uma duração mínima.

XIII. Quem pode não renovar, há-de poder impor que esta tenha uma vigência diferenciada (a maiori ad minus).

XIV. O entendimento da Recorrente resulta não apenas da interpretação literal do disposto no artigo 1096º, nº 1 do Código Civil, mas também da sua interpretação sistemática, vislumbrando-se, no seu conjunto, o disposto nos artigos 1095º, nº 2, 1096º, nº 1 e 1097º, nº 3, todos do Código Civil.

XV. O limite mínimo dos três anos de arrendamento dá-se ao abrigo do disposto no artigo 1097º, nº 3 do Código Civil, que estipula que a primeira renovação ao contrato de arrendamento, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, e não ao forçar uma renovação do contrato pelo mínimo de três anos ao abrigo do disposto no artigo 1096º, nº 1 do Código Civil.

XVI. No presente caso em concreto, a primeira renovação do contrato de arrendamento objeto dos presentes autos apenas se deu passados 5 anos da celebração do mesmo, mostrando-se já cumprida a imposição imposta pelo disposto no artigo 1097º, nº 3 do Código Civil.

XVII. Assim, é entendimento da Recorrente que aquando da primeira renovação 01 de Outubro de 2022, o contrato renovou-se por um ano e não por três anos como o douto Tribunal “a quo” entendeu.

XVIII. Assim, a oposição à 2ª renovação do contrato de arrendamento, comunicada pela Recorrente à Recorrida, por carta remetida em 20 de Fevereiro de 2023 e recebida em 22 de Fevereiro de 2023, produziu os seus efeitos, visto ter sido feita com observância da antecedência exigida pela al. b) do n.º 1 do artigo 1097.º do Código Civil.

XIX. Não pode a Recorrente aceitar que para o Tribunal “a quo” possam existir contratos de arrendamento para fins habitacionais de um ano não renováveis, mas já não pode existir contratos de arrendamento habitacional com prazo certo de 5 anos renovável por 1 ano, o que, salvo melhor opinião, não parece ter sido, de todo, a intenção do legislador, com a alteração que levou a cabo com a Lei nº 13/2019 de 12 de Fevereiro.

XX. Conforme refere Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Processo 1278/22.4YLPRT.L1-7 DE 10-01-2023, Relator Luís Filipe Pires de Sousa, entre outros:

“... A tese ... segundo a qual, a prever-se a renovação do contrato, esta ocorre imperativamente por um prazo mínimo de três anos sucumbe quando confrontada com o disposto no nº 3 do Artigo 1097º do Código Civil. Na verdade, na lógica dessa tese, desde que as partes prevejam a renovação do contrato de arrendamento, este terá, inapelavelmente, uma duração sempre de quatro anos (mínimo imperativo de um ano, acrescentando renovação imperativa por mais

três anos). Ora, se assim fosse, o disposto no nº 3 do Artigo 1097º não faria qualquer sentido, tratando-se de uma norma inútil e espúria porquanto os contratos de arrendamento, desde que as partes não afastassem expressamente a sua renovabilidade, teriam sempre uma duração mínima de quatro anos. Porém, o que decorre do nº3 do Artigo 1097º é que, prevendo-se a renovação do contrato, o prazo mínimo garantido da vigência do contrato é de três anos a contar da data da celebração do mesmo! Ou seja, o direito de o senhorio opor-se à renovação do contrato, quando seja prevista a renovação do contrato, está apenas condicionado à vigência ininterrupta do contrato por um período de três anos, contado da data de celebração do contrato. A tutela da estabilidade do arrendamento está aqui e não propriamente no nº1 do Artigo 1096º. Assim, na discussão da questão em apreço, o elemento interpretativo da lei que mais releva não é propriamente o teleológico, mas sim o sistemático.”

XXI. Bem assim como refere Jorge Pinto Furtado, Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano, 2ª ed., Almedina, 2020, p. 661: «Ora, já se viu que o nº1 do presente artigo só dispõe para o silêncio contratual e, como no art.º 1097-3 também não se estabelece qualquer dimensão para o ulterior período de renovação, em si, daí se seguirá, se bem nos parece, que quando pretenda estabelecer-se renovação para um arrendamento habitacional de prazo certo terá de atribuir-se à própria duração desse contrato, pela aplicação conjugada dos dois preceitos, uma duração mínima de três anos.»

XXII. Salvo melhor opinião, não poderia o Tribunal “a quo” ter decidido como decidiu.

XXIII. O Tribunal “a quo” errou na aplicação do direito, violando o disposto no artigo 1096º, nº 1 e 1097º, nº 1, alínea b) e nº 3, ambos do Código Civil.

\*

A recorrida apresentou contra-alegações e as seguintes conclusões:

- A. A Recorrida impugnou o Procedimento Especial de Despejo iniciado pela Recorrente com o fundamento de cessação por oposição à renovação pelo senhorio;
- B. Sucede que quando o contrato de arrendamento foi celebrado, 15 de setembro de 2017, com início a 1 de outubro de 2017, estava em vigor a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto;
- C. Assim, dispunha o art.º 1096.º, n.º 1 do Código Civil que “Salvo 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”;
- D. A expressão “salvo estipulação em contrário” deve ser interpretada como reportando-se apenas à possibilidade de as partes afastarem a renovação automática do contrato, e não a de poderem contratar períodos diferentes de renovação;
- E. Assim, segundo este art.º, o contrato em causa que teria o seu término em 30 de setembro de 2022, renovar-se-ia por mais 5 anos,

ou seja, até 30 de setembro de 2025;

F. Porém, durante a vigência do contrato, surgiu uma nova alteração, agora operada pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro;

G. Na redação atual, dada pela Lei n.º 13/2019, (em vigor desde 13 de fevereiro de 2019):

“Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.”;

H. Ou seja, passou agora a possibilitar-se que a renovação se operasse pelo período do contrato, mas também de 3 anos se a duração do contrato fosse inferior;

I. No caso em apreço, o período do contrato era 5 anos, pelo que o prazo a considerar seriam os 3 anos, ou seja, o contrato teria o seu término a 30 de setembro de 2025;

J. Explicando a interpretação da redação atual deste n.º 1 do art.º 1096.º do Código Civil, refere Maria Olinda Garcia (Alterações em Matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019, Revista Julgar Online, Março 2019, páginas 11-12):

«Quanto à renovação do contrato, a nova redação do artigo 1096.º suscita alguma dificuldade interpretativa, nomeadamente quanto ao alcance da possibilidade de “estipulação em contrário” aí prevista. Por um lado, pode questionar-se se tal convenção poderá excluir a possibilidade de renovação do contrato ou apenas estabelecer um diferente prazo de renovação;

Parece-nos que (na sequência do que já se verificava anteriormente) as partes poderão convencionar que o contrato não se renova no final do prazo inicial (o qual tem de ser de, pelo menos, um ano). O contrato caducará, assim, verificado esse termo;

Mais delicada é a questão de saber se as partes podem estipular um prazo de renovação inferior a 3 anos (hipótese em que o prazo legal de 3 anos teria natureza supletiva). Atendendo ao segmento literal que diz que o contrato se renova “por períodos sucessivos de igual duração”, pareceria poder concluir-se que, se o período inicial pode ser de 1 ou de 2 anos, as partes também teriam liberdade para convencionar igual prazo de renovação. Todavia, ao estabelecer o prazo de 3 anos para a renovação, caso o prazo de renovação seja inferior, parece ser de concluir que o legislador estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação. Afigura-se, assim, que a liberdade das partes só terá autónomo alcance normativo se o prazo de renovação estipulado for superior a 3 anos;

Conjugando esta disposição com o teor do artigo 1097.º, n.º 3, que impede que a oposição à renovação, por iniciativa do senhorio, opere antes de decorrerem 3 anos de duração do contrato, fica-se com a ideia de que o legislador pretende que o contrato tenha, efetivamente, uma vigência mínima de 3 anos (se for essa a vontade do arrendatário). Assim, o contrato só não terá duração mínima de 3

anos se o arrendatário se opuser à renovação do contrato no final do primeiro ou do segundo ano de vigência. No final destes períodos (tratando-se de contrato celebrado por 1 ano), o senhorio não terá direito de oposição à renovação. Tal direito extintivo cabe, assim, exclusivamente ao arrendatário antes de o contrato atingir 3 anos de vigência;

Se as partes não convencionarem a exclusão da renovação, o senhorio só poderá impedir que o contrato tenha uma duração inferior a 3 anos na hipótese que agora é criada pelo n.º 4 do artigo 1097.º, ou seja, em casos de necessidade da habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em primeiro grau. Trata-se de um tipo de solução que, até agora, só vigorava no domínio dos arrendamentos de duração indeterminada, a qual depende do preenchimento dos requisitos do artigo 1102.º e exige o cumprimento dos deveres impostos pelo artigo 1103.º, n.ºs 1, 5 e 9.»;

K. No caso em apreço, tal não se poderia aplicar uma vez que a Recorrente como é visível na carta enviada à Recorrida indica como fundamento para a oposição à renovação do contrato de arrendamento, o facto de necessitar do imóvel em causa para a sua neta;

L. No caso dos autos aplica-se a redação dada pelo art.º 1096.º do Código Civil pela Lei n.º 13/2019;

M. Importa salientar que a Lei n.º 13/2019 não contém qualquer norma de direito transitório para aplicação da nova redação do referido art.º 1096.º aos contratos em curso, pelo que a questão terá de ser solucionada com recurso ao princípio geral de aplicação das leis no tempo previsto no art.º 12.º do Código Civil;

N. É também neste sentido o entendimento de Maria Olinda Garcia, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019, Revista Julgar Online, março 2019, considerando que “no que respeita à aplicação da lei no tempo, tais alterações aplicam-se não só aos contratos futuros, mas também aos contratos em curso, como decorre da regra geral do artigo 12.º, n.º 2, do Código Civil”);

O. Do exposto decorre que ao contrato de arrendamento em discussão nos presentes autos é aplicável a redação do art.º 1096.º introduzida pela Lei n.º 13/2019, a qual se encontrava em vigor aquando da renovação do contrato ocorrida em 30 de setembro de 2022;

P. Podemos, por isso, concluir, salvo melhor opinião, que em 30 de setembro de 2022 o contrato não se renovou por um ano, mas sim pelo prazo de três anos;

Q. Assim, e salvo melhor entendimento, no caso em apreço, o período do contrato era 5 anos, pelo que o prazo a considerar serão os 3 anos (redação do art.º 1096.º introduzida pela Lei n.º 13/2019), ou seja, o contrato terá o seu término a 30 de setembro de 2025;

## **FUNDAMENTAÇÃO**

**Colhidos os vistos cumpre decidir.**

### **Objeto do Recurso**

**O objeto do recurso é balizado pelo teor do requerimento de interposição (art.º 635º nº 2 do CPC), pelas conclusões (art.ºs 635º nº 4, 639º nº 1 e 640º do CPC), pelas questões suscitadas pelo recorrido nas contra-alegações em oposição àquelas, ou por ampliação (art.º 636º CPC) e sem embargo de eventual recurso subordinado (art.º 633º CPC) e ainda pelas questões de conhecimento oficioso cuja apreciação ainda não se mostre precludida.**

**Assim, em face das conclusões apresentadas pela recorrente, a questão a apreciar é unicamente respeitante à interpretação do art.º 1096º/1 do CCivil, na redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12.02, mais especificamente quanto à natureza supletiva ou imperativa daquele preceito na parte respeitante à renovação do contrato de arrendamento.**

**\*\*\***

### **Factualidade tida em consideração pela 1ª Instância**

**Na sentença recorrida foram considerados provados os seguintes factos:**

**1. No dia 15 de Setembro de 2017, a Requerente e a Requerida celebraram entre si, por escrito, um acordo que intitularam de “contrato de arrendamento”, contendo, designadamente, as seguintes cláusulas:**

**“Entre, como senhoria MS (...)**

**E,**

**Como Inquilinos, LS (...),**

**É ajustado o arrendamento a que corresponde ao prédio urbano sito na Rua, com a Matriz Predial nº ...**

**De acordo com as cláusulas seguintes:**

**1ª. – O Contrato Arrendamento é COM PRAZO CERTO, nos termos de artigo 1095º do Código Civil, pelo prazo efectivo de cinco anos, que se inicia em 1 de OUTUBRO de 2017 e termina em 30/09/2022.**

**2ª. – No fim do prazo convencionado o contrato de arrendamento renova-se por períodos sucessivos de um ano enquanto não for denunciado pelos Senhorios ou pelos Inquilinos.**

**(...)**

**4ª – A renda é de 200 € (duzentos euros), vence-se no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito e terá de ser paga até ao dia 8 (oito) de cada mês, a renda deverá ser paga no local onde os senhorios indicarem, não podendo assim a senhoria fazer qualquer aumento de lei no prazo de 3 anos.”**

**2. No dia 20 de Fevereiro de 2023, a Requerente enviou à Requerida uma carta registada com aviso de recepção, referindo, nomeadamente, o seguinte:**

**“ASSUNTO: DENÚNCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO**  
MS, viúva, residente ... (...), na qualidade de proprietária, venho pela presente comunicar V<sup>ª</sup> Ex<sup>ª</sup>, que não pretendo a renovação do contrato de arrendamento que teve início em 01/10/2017, com prazo de 5 anos e ao qual se renovava por períodos sucessivos de 1 ano, do imóvel sito na Rua ..., pelo facto de necessitar do mesmo para a minha neta.

Nestes termos, e respeitando a antecedência mínima de 120 dias, nos termos da alínea, (b), do n.º 1 do art.º 1097º do CC, o arrendamento cessará no próximo dia 30 de Setembro de 2023, data em que terá de entregar o locado, livre de pessoas e bens, e as respetivas chaves. (...)”.

3. A missiva referida em 2. foi recebida pela Requerida no dia 22 de Fevereiro de 2023.

\*

#### Fundamentação jurídica

A questão que este tribunal ad quem tem de decidir radica na interpretação do art.º 1096º/1 do CCivil, na redação atual, dada pela Lei n.º 13/2019, que dispõe da seguinte forma: *“Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no número seguinte”*.

Na decisão recorrida entendeu-se que a renovação do contrato de arrendamento, nos casos em que efetivamente ocorre, deu-se pelo período de 3 anos previsto naquela norma, não obstante estar previsto no contrato que o prazo inicial era de 5 anos e a renovação de um ano. Segundo a interpretação do tribunal a quo, o senhorio tem o direito de se opor à renovação no final do prazo contratualmente estabelecido. Mas se tal não acontecer e ocorrer a renovação do contrato, esta opera por 3 anos, pois neste segmento da norma, relativo à renovação, o preceito é imperativo. Só é supletivo na parte relativa à própria renovação, ou seja, é permitido às partes estabelecerem *ab initio* que não haverá renovação. Esta interpretação tem, no entanto, vários problemas. Desde logo o facto de, assumindo que a interpretação quanto à natureza imperativa do prazo de renovação é correta, *a aplicação dessa interpretação por parte do tribunal a quo não foi devidamente efetuada ao caso concreto*. É que o preceito não diz que, salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se o prazo de renovação estabelecido for inferior<sup>[1]</sup>. Diz que tal renovação opera por 3 anos se o prazo de duração do contrato for inferior.

A norma não se refere a prazos de renovação estabelecidos no contrato. *Estabelece apenas uma regra, que entendemos ser supletiva, para o caso de nada ter sido previsto quanto à renovação,*

*dizendo que esta ocorre pelo período estabelecido no contrato para a duração inicial, ou por 3 anos, se aquela duração for inferior.*

Daí que a conceção, acolhida pelo tribunal a quo, da natureza imperativa da norma na parte relativa à renovação conduza, no caso concreto, a que a renovação ocorra pelo período de 5 anos e não de 3 anos. É que os 3 anos só se aplicam caso a duração inicial seja inferior. No caso, a duração inicial era de 5 anos. Assim, aplicando a interpretação acolhida pelo tribunal a quo, a renovação que ocorreu em 2022 só terminaria em 2027, e não em 2025, como se entendeu na sentença e como também defende a recorrida.

Como se constata, a interpretação do art.º 1096º, na redação atual, acolhida pelo tribunal a quo *resulta de uma errada leitura do texto do preceito*. Se o preceito dissesse aquilo que a decisão recorrida refere que ele diz, ou seja, que o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se o prazo de renovação estabelecido for inferior, então talvez fosse de equacionar a possibilidade de tal norma ser imperativa, invalidando qualquer estipulação de prazo de renovação inferior a 3 anos.

Não sendo isso que a norma estabelece e não se referindo sequer a prazos de renovação, só resta concluir que a natureza supletiva que resulta inequivocamente do preceito, pois este começa logo pela expressão *salvo estipulação em contrário*, refere-se a todo o teor do preceito, ou seja, quer à estipulação de não renovação, quer à previsão de prazos de renovação inferiores a 3 anos.

E, ademais, sendo a norma inequivocamente supletiva, a interpretação quanto à existência de uma imperatividade é, na realidade, uma construção artificial que resulta de uma distinção que nem a letra do preceito nem o seu espírito comportam. Aliás, nem se percebe a razão pela qual a lei iria proibir prazos de renovação inferiores a 3 anos. Os defensores da tese dessa imperatividade recorrem à norma do art.º 1097º/3 do CCivil, na redação dada pela mesma Lei nº 13/2019, segundo o qual a oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

Mas, salvo o devido respeito, não há qualquer relação entre a questão relativa à duração inicial do contrato e a renovação do mesmo.

O que se pretendeu com alteração ao art.º 1097º/3 foi simplesmente dar uma maior estabilidade ao contrato na fase inicial. A evolução da legislação do arrendamento no sentido de acabar com os arrendamentos vinculísticos começou com a previsão da possibilidade de fixação de contratos com prazo certo, mas que tinham de estabelecer um prazo mínimo inicial de 5 anos. Nesse caso o senhorio podia opor-se à renovação no final do prazo (o que não acontecia se o prazo fosse inferior, caso em que haveria

renovação automática sem possibilidade de oposição por parte do senhorio). Depois evoluiu-se para a possibilidade de fixação de prazos inferiores até um ano. *A Lei 13/2019 vai no sentido de voltar a estabelecer o tal prazo mínimo inicial, que, agora, se entendeu fixar nos 3 anos, com a finalidade de “reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano”,* como afirmado no preâmbulo telegráfico constante do diploma. Mas a previsão de um prazo inicial mínimo, mesmo quando vigoravam os 5 anos, nunca tolheu com a possibilidade de fixação de prazos de renovação distintos do prazo inicial.

*E repare-se que a alteração do art.º 1097º/3 não foi no sentido de invalidar a fixação contratual de prazos de renovação inferiores a 3 anos.* O que se estabeleceu foi antes *a ineficácia da declaração de oposição à renovação por parte do senhorio antes de decorridos aqueles 3 anos.* Quer isto dizer, portanto, *que esse preceito pretendeu unicamente consagrar um período de duração mínima, mas sem afetar o que as partes estabeleceram, nem quanto ao prazo de duração, nem quanto ao prazo de renovação, que se mantêm válidos.* Após a duração mínima de 3 anos, a declaração de oposição à renovação efetuada ao abrigo de uma norma que estabelece, por exemplo, a renovação anual, é perfeitamente eficaz. Assim, um contrato celebrado pelo prazo de um ano com a previsão de renovação também anual, ao fim de 3 anos e se até essa altura não tiver havido oposição à renovação (que é eficaz, pois foi atingido o período mínimo de 3 anos), renova-se por um ano, podendo o senhorio eficazmente opor-se a qualquer renovação posterior, que opera anualmente.

Daí que não possamos, de forma alguma, usar o art.º 1097º/3 para interpretar o art.º 1096º/1. Primeiro, porque o art.º 1096º/1, como se mencionou, não refere prazos de renovação contratuais. Segundo, porque o prazo inicial do contrato é algo de completamente distinto do prazo inicial; *só serve como critério temporal para determinar o prazo de renovação caso o contrato não preveja especificamente tal prazo.* E terceiro, porque o art.º 1097º/3 não comina com a invalidade a fixação de prazos de renovação inferiores a 3 anos. Acontece ainda que a natureza imperativa do prazo de renovação esbarra também num argumento óbvio invocado nas conclusões da recorrente, que cita um acórdão desta Relação nesse sentido: se a lei permite a estipulação da não renovação do contrato, sendo essa a parte em que a norma assume natureza supletiva, qual a razão para proibir a previsão de prazos de renovação inferiores a 3 anos? Se a lei permite o mais – a não renovação – naturalmente que tem de permitir o menos – a estipulação da renovação por prazo inferior a 3 anos.

Acresce ainda que essa interpretação iria causar grande perturbação no mercado de arrendamento pois conduziria a que os senhorios, a fim de evitar a renovação por 3 anos (se bem que, como se referiu acima, a correta consequência da interpretação da natureza

imperativa do art.º 1096º/1 conduz à renovação pelo prazo inicial do contrato se for superior a 3 anos), iriam opor-se à renovação de todos os contratos, levando à celebração de novos contratos, com outras condições, quiçá mais penosas para os inquilinos.

Esta questão tem sido abundantemente tratada a nível jurisprudencial, havendo vários acórdãos, quer no sentido da imperatividade do tal prazo de 3 anos, quer no sentido da supletividade desse prazo. Acontece, porém, que, presentemente, é claramente maioritária a interpretação no sentido da supletividade. Aliás, nesta Relação de Lisboa tal interpretação é praticamente unânime.

No sentido interpretativo da norma que pugnamos temos os seguintes acórdãos (as partes citadas referem-se ao sumário dos acórdãos):

TRP 09.10.2023 1467/22.1YLPRT.P1 (in jurisprudência.pt)

I - A norma constante do nº 1 do artigo 1096º do Código Civil, na redação que lhe foi dada pela Lei nº 13/2019, de 12.02, respeitante à renovação automática dos contratos de arrendamento para habitação com prazo certo, é de natureza supletiva.

II - O uso da expressão “salvo estipulação em contrário” no início do mencionado preceito legal, significa que o legislador consentiu às partes a possibilidade de convencionarem prazos de renovação distintos dos nele previstos, designadamente de duração inferior a três anos.

III - Tal entendimento resulta não só da interpretação literal do preceito, mas igualmente da sua interpretação sistemática, pela conjugação, designadamente, dos artigos 1095.º, n.º 2, 1096.º, n.º 1 e 1097.º, n.º 3, todos do Código Civil.

TRL 06.07.2023 Proc. 2959/22.8T8SXL (in outrosacordaotr.com)

I – As normas do art.º 1096/1 do CC, quer na redacção da Lei 13/2019, quer na redacção anterior, têm natureza supletiva, pelo que nenhuma delas impede a aplicação do prazo de renovação que as partes estipularam no contrato.

II – É eficaz a comunicação da oposição à renovação que tem em conta que o contrato de arrendamento se renova por períodos de um ano, por força de cláusula contratual.

TRL 24.11.2022 Proc. 913/22.9YLPRT.L1 [De referir que este acórdão reporta-se à interpretação do art.º 1110/3 do CCivil, que também foi alterado pela Lei nº 13/2019, e se refere ao prazo de renovação dos arrendamentos não habitacionais, sendo a questão da imperatividade suscitada idêntica à interpretação do art.º 1096º/1 do Civil] (in outrosacordaotr.com).

A norma do art.º 1110/3 do CC (na redacção da Lei 13/2019) estabelece um regime supletivo, isto é, para o caso de as partes não terem estabelecido um regime próprio quanto à duração. Neste caso, a lei entende que o regime mais equilibrado é aquele em que, nestes contratos de arrendamento não habitacionais, cada uma das renovações tenha a duração de 5 anos. Mas a lei também entende

que, havendo um regime particular, convencionado entre as partes, é ele que deve prevalecer, pelo que, neste caso, não interfere com esse regime particular. Assim, estando convencionado um regime de renovação por períodos de 2 anos é este que deve ser aplicado.

TRL 21.12.2023 5933/20.5T8LSB.L1-6 (in dgsi.pt)

A limitação temporal mínima de três anos, do período de duração do contrato de arrendamento, após a sua renovação (constante do artigo 1096º, nº 1 do Código Civil, na redacção resultante da Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro), não assume natureza imperativa, podendo, por isso, ser reduzido esse período até um ano, por acordo das partes.

TRP 14.09.2023 1394/22.2YLPRT.P1 (in dgsi.pt)

I - O prazo previsto no n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, na actual redacção conferida pela Lei n.º 13/2019, tem natureza supletiva, permitindo a lei prazos de renovação inferiores a três anos, desde que as partes nisso tenham convencionado.

II - O uso da expressão “Salvo estipulação em contrário” no início do dispositivo em causa significa que o legislador consentiu às partes a possibilidade de convencionarem prazos de renovação distintos dos nele previstos, designadamente de duração inferior a três anos.

III - Tal entendimento resulta não só da interpretação literal do preceito, mas igualmente da sua interpretação sistemática, pela conjugação, designadamente, dos artigos 1095.º, n.º 2, 1096.º, n.º 1 e 1097.º, n.º 3, todos do Código Civil.

TRL 27.04.2023 1390/22.0YLPRT.L1-6 (dgsi.pt)

O prazo de renovação automática do contrato de arrendamento, previsto no art.º 1096.º do Código Civil na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 13/2019 de 12-02 é supletivo, encontrando-se abrangido pela ressalva da norma “salvo estipulação em contrário”.

TRL 10.01.2023 1278/22.4YLPRT.L1-7 (dgsi.pt)

I. A jurisprudência vem entendendo, maioritariamente, que, da redacção do Artigo 1096º, nº 1, do Código Civil, dada pela Lei nº 13/2019, de 1.2. (entrada em vigor a 13.2.2019), decorre que, desde que as partes prevejam a renovação do contrato de arrendamento, só terão liberdade para convencionar prazo de renovação igual ou superior a três anos, impondo o legislador um prazo mínimo imperativo de três anos.

II. Dissente-se dessa interpretação porquanto:

i. Se a lei permite que as partes afastem, de todo, a renovação, então também permite que esta tenha uma vigência diferenciada em caso de renovação (argumento a maiori ad minus);

ii. A tutela da posição do inquilino e da estabilidade do arrendamento, erigida como um dos propósitos da Lei nº 13/2019 não decorre neste circunspecto, em primeira linha, da nova redacção do nº 1 do artigo 1096º, mas sim do aditado nº 3 ao Artigo 1097º;

iii. Na lógica da tese referida em I, desde que as partes prevejam a renovação do contrato de arrendamento, este terá, inapelavelmente, uma duração sempre de quatro anos (mínimo imperativo de um ano,

acrescendo renovação imperativa por mais três anos). Se assim fosse, o disposto no nº 3 do Artigo 1097º não faria qualquer sentido porquanto os contratos de arrendamento, desde que as partes não afastassem expressamente a sua renovabilidade, teriam sempre uma duração mínima de quatro anos. Porém, o que decorre do nº 3 do Artigo 1097º é que, prevendo-se a renovação do contrato, o prazo mínimo garantido da vigência do contrato é de três anos a contar da data da celebração do mesmo.

iv. O direito de o senhorio opor-se à renovação do contrato, quando seja prevista a renovação do contrato, está apenas condicionado à vigência ininterrupta do contrato por um período de três anos, contado da data de celebração do contrato.

TRP 16.01.2024 3223/23.0T8VNG.P1 (dgsi.pt)

A norma constante do nº 1 do artigo 1096º do C. Civil tem uma natureza supletiva, o que abrange quer a admissibilidade da convenção de que o contrato de arrendamento poderá não ser renovado, quer a previsão de que a renovação do contrato, a ocorrer, poderá ter um prazo diferente daquele de 3 anos que o legislador ali inscreveu.

TRL 06.07.2023 2959/22.8T8SXL.L1-2 (dgsi.pt)

I – As normas do art.º 1096/1 do CC, quer na redacção da Lei 13/2019, quer na redacção anterior, têm natureza supletiva, pelo que nenhuma delas impede a aplicação do prazo de renovação que as partes estipularam no contrato.

II – É eficaz a comunicação da oposição à renovação que tem em conta que o contrato de arrendamento se renova por períodos de um ano, por força de cláusula contratual.

TRL 22.02.2024 1425/23.9YLPRT.L1-6 (dgsi.pt)

III-O prazo de renovação automática do contrato de arrendamento, previsto no art.º 1096.º do Código Civil, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 13/2019 de 12-02, é supletivo, encontrando-se abrangido pela ressalva da norma “salvo estipulação em contrário”.

TRP 12.07.2023 19506/21.1T8PRT-A.P1 (dgsi.pt)

I - O art.º 1096º, nº 1, do Código Civil, na redacção da Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro ( em vigor a partir de 13 de fevereiro 2019), permite que as partes convencionem a renovação automática do contrato e bem assim, sobre o prazo de renovação, contanto que este não seja inferior a um ano; nada dispondo sobre o prazo de renovação, considera-se que o mesmo é de três anos.

II - A limitação temporal mínima de três anos, do período de duração do contrato de arrendamento, após a sua renovação, não assume natureza imperativa, podendo, por isso, ser reduzido esse período até um ano, por acordo das partes.

TRL 17.03.2022 8851/21.6T8LRS.L1-6 (dgsi.pt)

A limitação temporal mínima de três anos, do período de duração do contrato de arrendamento, após a sua renovação (constante do artigo 1096º, nº 1 do Código Civil, na redacção resultante da Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro), não assume natureza imperativa,

podendo, por isso, ser reduzido esse período até um ano, por acordo das partes.

\*

Assim, interpretando a norma do art.º 1096º/1 do CCivil nos termos acima expostos, temos, vertendo ao caso concreto, que as partes estipularam que o contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de cinco anos, que se iniciou em 1 de outubro de 2017 e terminou em 30.09.2022. Estabeleceu-se ainda que “no fim do prazo convencionado o contrato de arrendamento renova-se por períodos sucessivos de um ano”. As partes estipularam, portanto, um prazo de renovação diferente do que consta do art.º 1096º/1, no uso da faculdade que a natureza supletiva do preceito permite.

No final daquele prazo o contrato de arrendamento renovou-se por um ano, até 30.09.2023. Face à comunicação de oposição à renovação do contrato, efetuada pela autora-recorrente, que foi válida e eficaz e produziu o efeito de impedir a renovação do contrato, este cessou a sua vigência naquela data.

Deste modo, resta concluir que procedem as conclusões invocadas pela autora recorrente, devendo a decisão recorrida ser revogada, procedendo na íntegra o recurso.

\*\*\*

#### DECISÃO

Face ao exposto, acordam os Juízes que compõem este coletivo da 6ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar o recurso procedente e, em consequência, revoga-se a decisão recorrida, declarando-se que o contrato de arrendamento em causa nos autos cessou em 30.09.2023, procedendo integralmente o pedido de desocupação formulado pela autora, pelo que se condena a ré-recorrida a entregar o locado à autora livre de pessoas e bens. Custas pela recorrida (art.º 527º/1 e 2 do CPC).

TRL, 18abr2024

Jorge Almeida Esteves

Adeodato Brotas

António Santos

---

<sup>[1]</sup> Neste aspeto o tribunal a quo seguiu o pressuposto relativo ao teor do preceito de que também partiu Maria Olinda Garcia, citada na decisão recorrida (in Revista Julgar Online de março de 2019), na parte em que afirma: “*Todavia, ao estabelecer o prazo de 3 anos para a renovação, caso o prazo de renovação seja inferior [sublinado nosso], parece ser de concluir que o legislador estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação”.*