



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

**Autonomia privada no âmbito da cessação do contrato  
de arrendamento urbano**

Ângelo António de Salles Fernandes Soares

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto  
2025





**UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA**

**Autonomia privada no âmbito da cessação do contrato  
de arrendamento urbano**

Ângelo António de Salles Fernandes Soares

Orientador: José Carlos Brandão Proença

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto  
2025

## **Agradecimentos**

Cumpre-me prestar o meu agradecimento e reconhecimento a todos aqueles que contribuíram para a conclusão da presente dissertação.

À minha família, por todo o suporte.

Ao meu orientador, o Exmo. Sr. Professor Doutor José Carlos Brandão Proença, por todos os ensinamentos.

A todos os profissionais da Biblioteca do Paraíso da Universidade Católica Portuguesa, pelo apoio prestado na recolha de material bibliográfico.

## **Resumo**

A presente dissertação versa sobre a amplitude do princípio da autonomia privada no âmbito da cessação do contrato de arrendamento urbano, incidindo particularmente sobre os aspetos do regime que conservam as maiores restrições e dúvidas interpretativas. Para o efeito, começamos por fazer um retrato da evolução do regime arrendatício português ao longo do último século, percorrendo em seguida o regime subjacente às diferentes formas de cessação do contrato de arrendamento urbano previstas na lei. Por fim, exploramos a possibilidade de inserção de cláusulas penais neste âmbito. Ao longo da nossa investigação, avaliamos as diferentes posições no seio da doutrina e da jurisprudência a propósito dos diferentes temas abordados, sobre as quais procurámos formular o nosso próprio entendimento e possíveis soluções numa perspetiva *de jure condendo*.

Palavras-chave: Arrendamento urbano; autonomia privada; cessação; resolução; cláusula resolutiva; condição resolutiva; oposição à renovação.

## **Abstract**

The present dissertation deals with the amplitude of the private autonomy principle within the termination of the urban lease agreement, particularly focusing on the aspects of the regime that conserve the most significant restrictions and interpretative doubts. For this purpose, we portrayed the evolution of the portuguese urban lease regime over the past century, subsequently examining the underlying regime to the different forms of contract termination provided by law. Finally, we explored the inclusion of penalty clauses in this context. Throughout our research, the different stances within the doctrine and the upper court's jurisprudence were reviewed, for which we attempted on formulating our own understanding and possible solutions on a *de jure condendo* perspective.

Keywords: Urban lease; private autonomy; contract termination; resolutive clause; resolutive condition; opposition to contract renewal.

## Índice:

Siglas e Abreviaturas .....	6
1. Introdução .....	7
2. O princípio da autonomia privada .....	8
2.1. Autonomia privada e a noção de arrendamento .....	9
3. Evolução do regime do arrendamento urbano em Portugal .....	10
3.1. O começo da inflexão do vinculismo .....	11
3.2. Súmula: A prevalência do direito à habitação do arrendatário .....	14
4. O vinculismo no regime atual: Contratos celebrados antes e durante a vigência do RAU e do DL. n.º 257/95 .....	14
5. Das formas cessativas do contrato de arrendamento .....	17
6. Revogação.....	18
7. Resolução.....	19
7.1. Da resolução legal pelo senhorio .....	20
7.1.2. Da resolução legal pelo arrendatário.....	23
7.2. Da resolução convencional .....	23
7.2.1. Convenção quanto aos fundamentos .....	23
7.2.2. O papel da autonomia privada no preenchimento da cláusula geral do art. 1083.º n.º 2 do CC .....	26
8. As condições resolutivas e a sua necessária sujeição à imperatividade do regime da resolução.....	27
9. Oposição à renovação .....	29
9.1. A renovabilidade contratual como solução supletiva .....	29
9.2. Oposição à renovação pelo arrendatário .....	33
9.3. Oposição à renovação pelo senhorio .....	34
10. Denúncia .....	37
10.1. Denúncia pelo arrendatário .....	37
10.2. Denúncia pelo senhorio .....	38
10.2.1. Denúncia livre .....	38
10.2.2. Denúncia justificada.....	39
11. A relevância dos contratos automaticamente renováveis e de duração indeterminada após a Lei n.º 13/2019 .....	40
12. A inserção de cláusulas penais nos contratos de arrendamento urbano .....	42
13. Conclusão .....	45
Bibliografia.....	46
Índice de Jurisprudência.....	50

## **Siglas e Abreviaturas**

Ac(s). - Acórdão(s)

Al. - Alínea

BCE - Banco Central Europeu

CC - Código Civil

Cfr. - Confronte

CRP - Constituição da República Portuguesa

DL. - Decreto-Lei

Ed. - Edição

FMI - Fundo Monetário Internacional

NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano

RABC - Rendimento Anual Bruto Corrigido

RJOPA - Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados

RMNA - Retribuição Mínima Nacional Anual

RNAU - Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos

Séc. - Século

Ss. - Seguintes

STJ - Supremo Tribunal de Justiça

TC - Tribunal Constitucional

TRE - Tribunal da Relação de Évora

TRG - Tribunal da Relação de Guimarães

TRL - Tribunal da Relação de Lisboa

TRP - Tribunal da Relação do Porto

V. - Vide

Vol. - Volume

## 1. Introdução

O princípio da autonomia privada, constituindo "um dos princípios básicos do direito privado"<sup>1</sup>, sofre, no âmbito do arrendamento urbano, significativas restrições, as quais se manifestam com particular acuidade no domínio dos direitos extintivos das partes. Acresce que alguns aspetos do regime das diferentes formas cessativas do contrato de arrendamento suscitam dúvidas interpretativas que dificultam a tarefa de delimitação da autonomia privada reconhecida às mesmas.

Ora, o exercício de um direito extintivo de uma relação contratual constitui uma importante manifestação da autonomia privada, representando, conseqüentemente, um fator relevante na projeção que um tipo contratual pode ter no tráfego jurídico.

O contrato de arrendamento constitui, desde os seus primórdios, a principal alternativa à aquisição de propriedade no acesso à habitação ou ao exercício da livre iniciativa económica, revestindo, portanto, uma importante função económica e social.

Neste sentido, propomo-nos, com a presente dissertação, a abordar os aspetos que, no âmbito do regime cessativo do contrato de arrendamento urbano, suscitam as maiores divergências interpretativas no que à delimitação da autonomia privada das partes diz respeito. Para o efeito, começaremos por fazer uma breve incursão sobre a evolução do regime do arrendamento urbano português, percorrendo em seguida as diferentes formas de cessação do contrato de arrendamento previstas na lei, abordando por fim a inserção de cláusulas penais neste âmbito.

Ao analisar os aspetos do regime cessativo arrendatício que suscitam as maiores divergências interpretativas, procuraremos não só identificar as diferentes posições no seio da doutrina e da jurisprudência, como também formular, de forma fundamentada, o nosso próprio entendimento a respeito, incluindo sugestões de possíveis alterações ao regime tendentes a uma solução mais equilibrada.

---

<sup>1</sup> Lima, Pires de, Antunes Varela, "Art. 405.º", *Código Civil Anotado*, V. 1, 4.ª ed, Coimbra, Coimbra Editora, 2010, p. 355.

## 2. O princípio da autonomia privada

A cada ser humano é reconhecido, pelo respetivo ordenamento jurídico, um conjunto de direitos e deveres que formam parte da sua personalidade e capacidade jurídicas, cabendo ao Direito, na sua função ordenadora, a definição das regras legais que regulem o respetivo exercício.

Nessa tarefa ordenadora, são atendidos os princípios que cada ordenamento jurídico considere tutelar os seus valores fundamentais. Entre esses princípios fundamentais surge, indubitavelmente, o princípio da autonomia privada, que decorre "do princípio geral da autodeterminação do homem"<sup>2</sup> e da sua liberdade. Na conceção de Hörster, a autonomia privada "é o princípio da conformação autónoma das relações jurídicas por parte do indivíduo segundo a sua vontade"<sup>3</sup>.

Podemos ver este princípio expresso no artigo 405.º do CC, sob a epígrafe "Liberdade contratual", na medida em que esta é "uma das principais manifestações"<sup>4</sup> da autonomia privada. Da noção de liberdade contratual vertida no referido artigo podem ser desdobrados pelo menos dois vetores: a liberdade de celebrar contratos, e a liberdade de fixação do seu conteúdo<sup>5</sup>. Do art. 406.º n.º 1 do CC decorre uma outra dimensão da liberdade contratual, que é a "de fazer extinguir relações contratuais"<sup>6</sup>, por acordo ou unilateralmente, "nos casos admitidos na lei".

A própria noção legal de liberdade contratual alude à sua contenção aos "limites da lei", como é apanágio de um Estado de Direito, em que para além da autonomia privada, são reconhecidos outros princípios fundamentais que norteiam a atividade do legislador. Entre esses destacam-se, nomeadamente, os princípios da justiça, da igualdade, da dignidade da pessoa humana e da proteção da parte mais fraca.

É também com base nestes princípios que o legislador se inspirou na previsão, com dignidade constitucional, de uma série de direitos fundamentais. Estes direitos são distinguidos em função de duas categorias, consoante a sua força jurídica: os direitos,

---

<sup>2</sup> Hörster, Heinrich, Eva Moreira da Silva, colab. António Agostinho Guedes, "*A Parte Geral do Código Civil Português*", 3.ª ed, Coimbra, Almedina, 2024, p. 58.

<sup>3</sup> *Ibidem*, p. 58.

<sup>4</sup> Antunes, Ana Morais, "*Artigo 405.º*", *Comentário ao Código Civil - Das Obrigações em Geral*, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2018, p. 53.

<sup>5</sup> Cfr. Hörster, Heinrich, "*A Parte...*", *op. cit.*, p. 65.

<sup>6</sup> Martinez, Pedro Romano, "*Da Cessação do Contrato*", 3.ª ed, Coimbra, Almedina, 2015, p. 59.

liberdades e garantias, de aplicação direta, vinculando as entidades públicas e privadas (art. 18.º n.º 1 da CRP); e os direitos económicos, sociais e culturais, que "deverão ser concretizados pelo legislador ordinário, a quem incumbirá definir as prioridades e a intensidade com que poderão ser protegidos"<sup>7</sup>.

## **2.1. Autonomia privada e a noção de arrendamento**

Da noção vertida no art. 1022.º do CC decorre que a locação corresponde ao "contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição". Quando essa coisa corresponder a um imóvel, a locação diz-se arrendamento (art. 1023.º do CC).

Ainda que da noção de locação resulte que esta corresponde a um contrato, e sendo certo que, por norma, essa será a sua fonte, há que notar que a relação arrendatícia pode ter por fonte uma sentença, como sucede no caso da atribuição de casa de morada de família em caso de divórcio (art. 1793.º do CC), em que inexistente "o acordo de vontades na constituição da relação arrendatícia"<sup>8</sup>.

Quanto ao direito de gozo de que dispõe o arrendatário, este pressupõe o aproveitamento das qualidades do imóvel arrendado, abrangendo ainda o uso e a fruição do mesmo<sup>9</sup>. Ainda que revestindo carácter temporário, o arrendamento é suscetível de criar "um vínculo duradouro, gerando uma relação que se prolonga no tempo"<sup>10</sup>.

Nos termos do art. 1067.º n.º 1 do CC, o gozo do imóvel pode ser aplicado a uma de duas finalidades: (i) habitacional ou (ii) não habitacional.

Com efeito, apesar de não conferir ao arrendatário um direito real, mas tão só um direito pessoal de gozo<sup>11</sup>, o contrato de arrendamento urbano dispõe de características que o tornam apto a cumprir as referidas finalidades, constituindo uma alternativa à compra de um imóvel.

---

<sup>7</sup> Vaz, Manuel Afonso, *et al.*, "Direito Constitucional: O sistema constitucional português", 1.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2012, p. 287.

<sup>8</sup> Furtado, Jorge Pinto, "Manual de Arrendamento Urbano", Vol. 1, 4.ª ed, Coimbra, Almedina, 2007, p. 28.

<sup>9</sup> V. neste sentido Cordeiro, Menezes, "Art. 1022.º", *Código Civil Comentado, III - Dos contratos em especial*, Coimbra, Almedina, 2024, p. 303.

<sup>10</sup> Afonso, Ana Isabel, "Art. 1022.º", *Comentário ao Código Civil - Das Obrigações em Geral*, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2018, p. 377.

<sup>11</sup> Cordeiro, Menezes, "Art. 1022.º", *op. cit.*, p. 305-306.

Assim, da relação jurídica que nasce em virtude da celebração de um contrato de arrendamento habitacional, são convocados dois direitos fundamentais: o direito de propriedade privada do senhorio (art. 62.º da CRP), e o direito à habitação do arrendatário (art. 65.º da CRP). No caso de um arrendamento com fim não habitacional, ao direito de propriedade do senhorio contrapõe-se o direito de iniciativa privada do arrendatário (art. 61.º da CRP).

Na relação entre as partes e os respetivos direitos estão subjacentes interesses necessariamente distintos e, muitas das vezes, conflituantes. No nosso entendimento, é essencialmente o conflito entre os direitos fundamentais suprarreferidos que pauta a atuação do legislador no domínio do arrendamento urbano, em particular quanto à definição dos "pressupostos, as condições e os limites da autonomia privada"<sup>12</sup>.

### **3. Evolução do regime do arrendamento urbano em Portugal**

Desde as origens do contrato de arrendamento urbano "na figura da *locatio conductio rei* do Direito Romano"<sup>13</sup>, até à vigência do Código de Civil de 1867, podemos constatar que o princípio da autonomia privada foi desempenhando um papel tendencialmente preponderante na conformação da relação contratual das partes<sup>14</sup>.

Contudo, no princípio do séc. XX, na sequência dos distúrbios causados pela Implantação da República e da Primeira Guerra Mundial, surge uma corrente legislativa que vai aplicar fortes restrições à autonomia privada reconhecida ao senhorio, colocando desta forma em causa o princípio "do igual tratamento ou do equilíbrio sinalagmático da relação arrendatícia"<sup>15</sup>. Surgem assim os arrendamentos vinculísticos, assim designados pela doutrina por força das "restrições, ou vínculos, à autonomia da vontade privada"<sup>16</sup> por estes impostos.

Os arrendamentos vinculísticos caracterizaram-se por dois traços de regime fundamentais: a prorrogação legal dos contratos, e o bloqueio das rendas. Quanto ao bloqueio de rendas, este traduzia-se no congelamento da renda "primitivamente fixada

---

<sup>12</sup> Ac. n.º 77/88 do TC (Cardoso da Costa).

<sup>13</sup> Leitão, Luís Menezes, "*Arrendamento Urbano*", 11.ª ed, Coimbra, Almedina, 2022, p. 11.

<sup>14</sup> Furtado, Jorge Pinto, "*Manual...*", *op. cit.*, p. 183.

<sup>15</sup> Proença, José Carlos Brandão, "Um exemplo do princípio do melhor tratamento do arrendatário habitacional", *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor J.J. Teixeira Ribeiro*, Vol. III, Iuridica Coimbra, 1983, p. 338.

<sup>16</sup> Furtado, Jorge Pinto, "Evolução e Estado do Vinculismo em Portugal no Arrendamento Urbano", *Estudos em homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Vol. 3, Coimbra, Almedina, 2001, p. 650.

(...) e o controlo do seu aumento dentro de condicionantes definidas pelo Estado"<sup>17</sup>. A prorrogação legal ou forçada dos contratos consistiu, por sua vez, na "imposição de automática prorrogação legal dos contratos de arrendamento, findo o prazo que tinha sido convencionado pelas partes (...) sempre que pelo arrendatário não seja afastada"<sup>18</sup>.

Aquando da elaboração do Código Civil vigente, aprovado em 1966, o legislador tomou a opção de codificar o regime então vigente, isto é, "coordenando-o e compilando-o"<sup>19</sup>, numa iniciativa legislativa à qual Pinto Furtado aponta a falta de "relevante sentido de inovação"<sup>20</sup>. Com efeito, mantiveram-se praticamente incólumes os traços fundamentais dos arrendamentos vinculísticos, sendo de destacar a atribuição de carácter "permanente ou institucional"<sup>21</sup> ao princípio da prorrogação forçada dos contratos.

Com a Revolução do 25 de abril de 1974 surge, ainda que momentaneamente, um agravamento do vinculismo, em que "a tutela dos interesses dos arrendatários atingiu o seu ponto máximo"<sup>22</sup>. Com a aprovação da Constituição de 1976 e a tomada de posse, no mesmo ano, do I Governo Constitucional, atenuam-se alguns dos "desequilíbrios que a legislação revolucionária tinha introduzido em benefício dos arrendatários"<sup>23</sup>.

### **3.1. O começo da inflexão do vinculismo**

Contudo, é apenas nas últimas duas décadas do séc. XX que se inicia um movimento legislativo de progressiva reversão do regime vinculístico, destacando-se, num primeiro momento, a Lei n.º 46/85, que estabeleceu o regime das rendas livre, condicionada ou apoiada, permitindo-se a respetiva atualização anual mediante critérios fixados legalmente. É também com a Lei n.º 46/85 que se admite, pela primeira vez, a celebração de contratos a prazo, ainda que "só para fogos que nunca tivessem estado arrendados"<sup>24</sup> (cfr. o seu art. 31.º).

Pelo que foi necessário aguardar até à entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (DL. n.º 321-B/90) e do DL. n.º 257/95 para que se iniciasse em

---

<sup>17</sup> Furtado, Jorge Pinto, "Evolução...", *op. cit.*, p. 650-651.

<sup>18</sup> *Ibidem*, p. 650-651.

<sup>19</sup> *Ibidem*, p. 665.

<sup>20</sup> *Ibidem*, p. 665.

<sup>21</sup> Furtado, Jorge Pinto, "Manual...", *op. cit.*, p. 229.

<sup>22</sup> Garcia, Maria Olinda, "Contrato de arrendamento urbano - Caracterização do seu regime e reflexão crítica", *Scientia Iuridica* - Tomo LXIII, n.º 335, 2014, p. 295.

<sup>23</sup> *Ibidem*, p. 294.

<sup>24</sup> Garcia, Maria Olinda, "Contrato...", *op. cit.*, p. 295.

Portugal uma tendência de significativa mitigação do vinculismo arrendatício. Com efeito, é com a entrada em vigor dos referidos diplomas legais que se passou a admitir pela primeira vez, com carácter geral<sup>25</sup>, que os contratos de arrendamento com fim habitacional ou não habitacional pudessem, respetivamente, ser celebrados com termo certo (na altura, pelo prazo mínimo de cinco anos). Ainda assim, para os contratos de duração indeterminada, a renovação obrigatória permaneceu como a regra<sup>26</sup>, continuando o senhorio a não dispor, quanto a estes, de um direito de livre denúncia (arts. 68.º e 69.º do RAU).

Globalmente, contudo, as novidades introduzidas pelo RAU e pelo DL. n.º 257/95 não foram consideradas como suficientemente reformadoras pela generalidade da doutrina e pelos agentes do mercado, tendo surgido, ao longo da década seguinte, vários diplomas que lhes foram introduzindo alterações pontuais.

Desta forma, surgiu, logo no virar do séc. XXI, um novo movimento reformador no domínio do arrendamento urbano, tendo o mesmo começado a ganhar forma sob a iniciativa do XVI Governo Constitucional, que iniciou um plano de reforma denominado Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos e o Regime de Transição para o Novo Regime de Arrendamento Urbano, tendo a sua queda precipitada impedido a implementação da reforma nos moldes em que vinha a ser delineada.

Foi o Governo seguinte que implementou, com algumas diferenças significativas, a reforma que vinha sendo projetada, fazendo aprovar o Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006), que ainda hoje se encontra em vigor.

Entre as suas principais alterações, destacam-se a abolição, com efeitos *ex nunc*, da renovação obrigatória nos contratos de arrendamento<sup>27</sup>, e a sujeição da resolução contratual a uma cláusula geral de inexigibilidade, por oposição ao elenco taxativo de fundamentos que até então vigorou.

A primeira grande alteração ao NRAU e restantes diplomas que lhe foram complementares dá-se com a Lei n.º 31/2012, resultante do memorando de entendimento celebrado entre o Estado português e a denominada Troika, composta pela Comissão

---

<sup>25</sup> Garcia, Maria Olinda, "Contrato...", *op. cit.*, p. 295.

<sup>26</sup> Leitão, Luís Menezes, "Os 50 anos do Código Civil e o arrendamento urbano: uma história interminável de leis extravagantes e reformas falhadas", *Colóquio de Direito Civil de Santo Tirso: o Código Civil 50 anos depois: balanços e perspetivas*, Coimbra, Almedina, 2017, p. 299.

<sup>27</sup> Leitão, Luís Menezes, "Os 50 anos...", *op. cit.*, p. 303.

Europeia, o BCE e o FMI. Esta lei resultou na reforma mais liberalizadora do regime arrendatício português até à data, "com a ampliação do espaço da liberdade contratual e, consequentemente, com maior acolhimento dos interesses do locador"<sup>28</sup>, nomeadamente no que diz respeito à "estipulação das regras relativas à duração dos contratos"<sup>29</sup>, deixando-se de exigir um prazo mínimo de duração dos contratos com fim habitacional.

Do memorando de entendimento decorria um objetivo fundamental de "fomentar o mercado do arrendamento, facilitando a extinção do contrato por iniciativa do locador"<sup>30</sup>. Neste sentido, destacam-se as modificações operadas ao nível do exercício do direito de resolução do senhorio, facilitando-o nos casos de mora no pagamento da renda<sup>31</sup>. Desta reforma merecem ainda nota a agilização do regime transitório aplicável aos contratos antigos, assim como a criação do procedimento especial de despejo<sup>32</sup>.

À reforma empreendida pela Lei n.º 31/2012 sucederam-se, contudo, vários diplomas que reverteram algumas das medidas com maior alcance liberalizador, no propósito de "garantir maior estabilidade às relações jurídicas locatícias, conferindo maior pendor à tutela da posição do arrendatário"<sup>33</sup>. Entre estas, destacaríamos a Lei n.º 13/2019, que segundo Maria Olinda Garcia, introduziu significativas limitações "à liberdade dos contratantes para modelarem o conteúdo do contrato"<sup>34</sup>, voltando a estabelecer um prazo mínimo para a sua duração, e restringindo o exercício dos direitos de denúncia e oposição à renovação por parte do senhorio, mediante alterações que Rui Ataíde qualifica como um "claro retorno ao vinculismo"<sup>35</sup>. Por sua vez, Menezes Leitão sublinha que a Lei n.º 13/2019 "voltou a atribuir cariz vinculístico aos contratos de arrendamento urbano antigos"<sup>36</sup>.

---

<sup>28</sup> Olinda, Maria Olinda, "Contrato...", *op. cit.*, p. 296.

<sup>29</sup> Leitão, Luís Menezes, "Arrendamento...", *op. cit.*, p. 36.

<sup>30</sup> Garcia, Maria Olinda, "Contrato...", *op. cit.*, p. 296.

<sup>31</sup> Garcia, Maria Olinda, "Alterações ao regime substantivo do arrendamento urbano: apreciação crítica da reforma de 2012", *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 72 – Vol. II/III, 2012, p. 700.

<sup>32</sup> Leitão, Luís Menezes, "Arrendamento...", *op. cit.*, p. 36.

<sup>33</sup> Ac. do TRP de 21-11-2024 (José Manuel Correia), disponível em DGSI.PT.

<sup>34</sup> Garcia, Maria Olinda, "Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019", *Julgar*, março de 2019, p. 11.

<sup>35</sup> Ataíde, Rui, - "Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano", *I Congresso de Direito do Arrendamento*, Coimbra, Almedina, 2019, p. 100.

<sup>36</sup> Leitão, Luís Menezes, "Arrendamento...", *op. cit.*, p. 38.

### **3.2. Súmula: A prevalência do direito à habitação do arrendatário**

Da breve súmula que até aqui fizemos da evolução do regime arrendatício português, e não obstante a tendência de progressiva liberalização do regime a que temos assistido desde a entrada em vigor do RAU e do DL n.º 257/95, constata-se que, no conflito entre os direitos do senhorio à sua propriedade privada e do arrendatário à sua habitação, o legislador continua a fazer prevalecer este último sobre aquele, não obstante ambos corresponderem a direitos de natureza fundamental.

Esta prevalência está alicerçada, entre outros fatores, na conceção de que à propriedade privada está subjacente uma função social, a qual justificaria os limites que lhe são impostos pelo legislador. Conforme sintetiza Ribeiro Mendes, "à luz deste entendimento, aceitavam-se como soluções constitucionalmente legítimas, dada a falta de casas para habitação, as de sacrificar o direito do senhorio a favor do direito do inquilino a dispor de uma casa para a sua habitação"<sup>37</sup>.

Contudo, a jurisprudência do Tribunal Constitucional evoluiu no sentido de admitir que a noção do direito à habitação vertida no art. 65.º da CRP permite que o legislador altere as soluções vinculísticas e faça transitar "os arrendamentos sem prazo para arrendamento com prazo certo e com atualização das rendas locatícias, embora com limites para as situações de maior vulnerabilidade social (...) de forma a evitar eventuais juízos de inconstitucionalidade"<sup>38</sup>. São sobretudo estas situações de vulnerabilidade social que constituem o último reduto do vinculismo no atual regime arrendatício português, conforme analisaremos no capítulo seguinte.

### **4. O vinculismo no regime atual: Contratos celebrados antes e durante a vigência do RAU e do DL. n.º 257/95**

Não obstante a evolução tendencialmente liberalizante do regime do arrendamento urbano português, este ainda conserva arrendamentos de feição vinculística. Esses arrendamentos traduzem-se nos contratos celebrados antes e durante a vigência do RAU e do DL. n.º 257/95, cujos arrendatários possuam algum dos fatores de vulnerabilidade previstos nos respetivos regimes transitórios (arts. 26.º e 27.º e ss. do NRAU).

---

<sup>37</sup> Mendes, Ribeiro, "O arrendamento na jurisprudência do Tribunal Constitucional", *I Congresso de Direito do Arrendamento*, Coimbra, Almedina, 2019, p. 15.

<sup>38</sup> Mendes, Ribeiro, "O arrendamento...", *op. cit.*, p. 30.

Assim, e no que diz respeito aos contratos habitacionais celebrados antes do RAU, não transitam para o NRAU os contratos nos quais:

(i) o agregado familiar do arrendatário aufera um RABC inferior a cinco RMNA (art. 35.º do NRAU), (ii) em que os arrendatários possuam "idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%" (art. 36.º n.º 1 al. a) do NRAU), (iii) ou ainda os arrendatários enunciados na alínea b) do n.º 1 do art. 36.º do NRAU. São nestes casos em que os efeitos do vinculismo mais se fazem sentir atualmente, sobretudo no que diz respeito ao "estatuto de poderes extintivos"<sup>39</sup> do senhorio.

Com efeito, ao não transitar para o NRAU, e mantendo o regime transitório praticamente incólumes os principais traços do RAU para os contratos de duração indeterminada (mormente a prorrogação forçada do seu termo), é vedado ao senhorio o exercício do direito de denúncia.

Apesar de não transitarem para o NRAU, admite-se que as partes possam acordar a atualização do valor da renda. Caso as partes não obtenham um acordo, permite-se a sua atualização nos termos do disposto no art. 24.º do NRAU (*ex. vi.* art. 36.º n.º 6 do NRAU).

Quanto aos contratos com fins não habitacionais, também se preveem exceções que impedem a sua transição para o NRAU, e que vêm enumeradas no seu art. 51.º n.º 4., definindo-se critérios que aludem, de forma análoga, aos critérios de vulnerabilidade fixados para os arrendatários habitacionais.

Para lá destes casos em que se proíbe a transição para o NRAU, outros há em que mesmo sendo essa transição permitida, a vulnerabilidade dos arrendatários motiva algumas exceções ao regime comum e que condicionam, de uma outra forma, a autonomia privada do senhorio (art. 36.º n.º 10 do NRAU).

É o caso dos contratos celebrados na vigência do RAU, em que no caso dos contratos sem duração limitada, optou o NRAU por conservar uma solução prevista no RAU, em que já se aludia aos arrendatários tidos como vulneráveis, proibindo-se ao senhorio o exercício do direito de denúncia quando o seu arrendatário preenchesse algum

---

<sup>39</sup> Garcia, Maria Olinda, "Contrato...", *op. cit.*, p. 309.

dos requisitos elencados no art. 26.º n.º 4 al. a) do NRAU (aplicável *ex vi* art. 107.º n.º 1 do RAU).

No que toca aos arrendamentos com prazo certo, veio a Lei n.º 13/2019 prever, no seu art. 14.º n.º 3, que um senhorio que tivesse como seu arrendatário alguém que, há data da entrada em vigor da referida lei, residisse há mais de 20 anos no locado e que tivesse idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 %, passasse a ver o exercício do seu direito de denúncia restringido, ao apenas poder invocar o fundamento previsto na al. b) do art. 1101.º do CC. Menezes Leitão considera, aliás, que esta alteração constitui "uma brutal violação da confiança do senhorio, uma vez que este tinha celebrado um contrato de duração limitada, que agora o legislador converteu em vinculístico"<sup>40</sup>.

Em suma, da análise aos regimes transitórios aplicáveis aos arrendatários vulneráveis, fica patente que o termo destes contratos apenas se dará, na maioria dos casos, com o falecimento do último arrendatário a quem a lei preveja o direito à transmissão do arrendamento por morte (art. 57.º e ss. do NRAU).

Ora, a vulnerabilidade constitui um "conceito transversal ao direito"<sup>41</sup>, sendo alvo de particular atenção no âmbito do regime do arrendamento urbano, em que um direito fundamental como a habitação é invocado. Não obstante reconhecermos a importância da promoção do direito à habitação por via do mercado de arrendamento, e a necessidade de uma proteção especial aos arrendatários vulneráveis, entendemos que o atual regime transitório aplicável aos contratos antigos com arrendatários vulneráveis comprime de forma desproporcional o direito de propriedade dos senhorios. Com efeito, o referido regime mantém incólume o vínculo da prorrogação forçada inerente aos arrendamentos vinculísticos, e, ainda que permitindo a atualização das rendas, fá-lo em termos que não permitem compensar décadas de bloqueio.

Na prática, o Estado continua a fazer recair sobre o direito de propriedade do senhorio a prossecução do direito fundamental do inquilino à habitação, não obstante este último tratar-se de um "direito a prestações, cujo principal destinatário é o Estado"<sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> Leitão, Luís Menezes, "*Arrendamento...*", *op. cit.*, p. 196.

<sup>41</sup> Proença, José Carlos Brandão, "Arrendamento e proteção de pessoas vulneráveis", *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. I, Porto, Universidade Católica Editora, 2020, p. 59.

<sup>42</sup> Ac. do TC n.º 50/2022 (Pedro Machete).

Ora, sendo dado praticamente assente que o legislador não irá voltar a permitir que estes contratos transitem para o NRAU, reconduzindo o seu término para o regime de transmissão por morte (art. 57.º e ss. do NRAU), resta a possibilidade de atualização das rendas como atenuante a esta forte restrição à autonomia dos senhorios. Atualmente, essa atualização é subvencionada pelo Estado, mediante o pagamento de uma compensação que perfaça a diferença entre a renda paga pelo inquilino e o limite de 1/15 do valor do valor patrimonial tributário (VPT) do locado (art. 3.º do DL. n.º 132/2023). No nosso entendimento, poderiam ser equacionados, de forma concomitante, outros critérios para a determinação da referida renda, como os rendimentos dos inquilinos.

## **5. Das formas cessativas do contrato de arrendamento**

Do art. 1079.º do CC decorre uma enunciação das diferentes formas pelas quais a lei permite a cessação do contrato de arrendamento. A referida enunciação começa por mencionar, de forma expressa, a cessação por "acordo das partes, resolução, caducidade e denúncia", admitindo ainda "outras causas previstas na lei".

Apesar de não estar mencionado expressamente no artigo suprarreferido, importa destacar a figura da oposição à renovação, regulada nos arts. 1097.º, 1098.º e 1110.º do CC a propósito dos contratos com prazo certo renováveis automaticamente, para os quais constitui "um instituto específico"<sup>43</sup>. Alguns autores, tais como Elsa Sequeira Santos<sup>44</sup> e Fábio Nave Moreira<sup>45</sup>, sustentam que a não inclusão da oposição à renovação no elenco do art. 1079.º reside na circunstância de este instituto não se tratar de uma causa autónoma de cessação do contrato, sendo consumido pela figura da caducidade. Em sentido contrário, Pinto Furtado<sup>46</sup> não tem dúvidas em qualificar a oposição à renovação como uma causa autónoma de cessação, posição com a qual concordamos. Independentemente desta questão, a realidade é que a lei prevê, como referimos, um regime próprio para o exercício da oposição à renovação, motivo pelo qual a sua abordagem na presente dissertação torna-se incontornável.

Ora, o direito de fazer cessar uma relação jurídica constitui uma importante manifestação da autonomia privada das partes. Na medida em que a relação arrendatícia

---

<sup>43</sup> Ac. do TRP de 10-12-2019 (Carlos Portela).

<sup>44</sup> Sequeira, Elsa, "Art. 1079.º", *Código Civil Anotado*, Vol. I, 2.ª ed, Coimbra, Almedina, 2019, p. 1344.

<sup>45</sup> Moreira, Fábio Nave, "A oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais", *O Direito*, ano 152º, III, 2020, p. 614-615.

<sup>46</sup> Furtado, Jorge Pinto, "*Manual...*", *op. cit.*, p. 858.

convoca direitos fundamentais como o direito de propriedade do senhorio e o direito à habitação ou à iniciativa económica privada do inquilino, são impostos limites a essa autonomia que refletem a salvaguarda que o legislador pretende para esses direitos. Esses limites tendem a manifestar-se na forma de normas imperativas, sendo a autonomia das partes reconduzida às normas que revistam natureza supletiva.

Neste sentido, o art. 1080.º do CC assume relevância na delimitação da autonomia privada das partes, ao estabelecer a regra segundo a qual as disposições referentes à resolução, caducidade e denúncia do contrato têm natureza imperativa, ressalvando as disposições legais em contrário. Contudo, e conforme denuncia Maria Olinda Garcia, o alcance normativo desta regra acaba por ser algo relativo, dado que "a natureza imperativa de cada norma sobre cessação do contrato decorre, antes de mais, do seu específico conteúdo"<sup>47</sup>. Neste sentido, a circunstância de a oposição à renovação não ser referida no art. 1080.º do CC não significa que algumas das normas que compõem o seu regime não possam revestir natureza imperativa.

No âmbito dos arrendamentos com fim não habitacional, prevê-se, no art. 1110.º n.º 1 do CC, uma importante exceção a esta regra, ao estabelecer-se que as regras relativas à denúncia e oposição à renovação "são livremente estipuladas pelas partes".

Ainda assim, não obstante o objetivo de clarificação pretendido pelo legislador com as regras previstas nos artigos 1080.º e 1110.º n.º 1 do CC, a redação menos clara de algumas normas que compõem os diferentes regimes cessativos suscitam dúvidas quanto à respetiva vinculatividade. Assim sendo, há que interpretar cada norma para aferir a sua natureza vinculativa ou supletiva, e ter em conta as diferentes posições no seio da doutrina e da jurisprudência.

Passemos a uma análise do regime das diferentes formas cessativas prevista na lei, em particular dos seus aspetos mais controversos, tendo em perspetiva a apreciação dos limites previstos na lei para a autonomia privada das partes.

## **6. Revogação**

A primeira forma de cessação prevista na lei é a revogação (art. 1082.º do CC), também designada como cessação por acordo das partes (art. 1079.º do CC). Enquanto

---

<sup>47</sup> Garcia, Maria Olinda, "Art. 1080.º", *Arrendamento Urbano Anotado: Regime Substantivo e Processual*, 3.ª ed, Coimbra, Coimbra Editora, 2014, p. 30.

ato bilateral, esta modalidade cessativa pressupõe a celebração de um contrato extintivo, "o que é admissível nos termos gerais por mútuo consenso, ao abrigo da autonomia privada"<sup>48</sup>.

De todas as formas cessativas previstas na lei, a revogação é a única que pressupõe o acordo das partes (art. 406.º n.º 1 *in fine* do CC), sendo, por força disso, aquela em que as partes gozam de maior amplitude na sua autonomia privada. Desta forma, podem celebrá-la a todo o tempo, uma vez que não há qualquer prazo de pré-aviso a observar pelas partes (como sucede com a oposição à renovação e com a denúncia), nem o seu exercício está condicionado à invocação de qualquer justificação (como sucede com a resolução e em algumas modalidades de denúncia). As partes podem ainda estipular livremente os termos referentes à obrigação de desocupação e entrega do imóvel (mormente, o seu prazo), "bem como o pagamento de eventuais compensações ao arrendatário pela desocupação ou por benfeitorias efetuadas no locado"<sup>49</sup>.

Mesmo ao nível da forma do negócio, a sua forma escrita apenas é exigida quando o mesmo "não seja imediatamente executado ou quando contenha cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias" (art. 1082.º n.º 2 do CC). Pelo contrário, ocorrendo a revogação real do contrato, i.e., caso o acordo revogatório seja imediatamente executado, mediante a entrega das chaves ao senhorio, vigora a plena liberdade de forma (art. 219.º do CC).

## 7. Resolução

Nos termos do disposto no art. 1083.º n.º 1 do CC, "qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte".

Da noção supracitada resulta que "o incumprimento da obrigação é, pois, a causa geral da legitimidade de resolução do contrato pela parte cumpridora"<sup>50</sup>, em conformidade com o princípio geral aplicável ao incumprimento culposo de contratos bilaterais (art. 801.º n.º 2 do CC).

---

<sup>48</sup> Leitão, Luís Menezes, "Arrendamento...", *op. cit.*, p. 142.

<sup>49</sup> *Ibidem.*, p. 143.

<sup>50</sup> Furtado, Jorge Pinto, "Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano", 4.ª ed, Coimbra, Almedina, 2022, p. 488.

Segundo Pinto Furtado, desta remissão para os termos gerais da resolução por incumprimento ficam abrangidos "o próprio cumprimento defeituoso (arts. 801.º n.º 1; 802.º, 793.º CC), a mora no cumprimento (art. 808.º CC) e até a alteração anormal das circunstâncias (art. 437.º n.º 1 CC)"<sup>51</sup>.

Ainda de acordo com os termos gerais, esse fundamento resolutivo tanto pode ter origem na lei como em convenção (art. 432.º do CC).

### **7.1. Da resolução legal pelo senhorio**

No âmbito da relação arrendatícia, o ponto de partida para a definição do incumprimento imputável às partes reside no elenco de obrigações legalmente previstas para cada uma delas, e que decorre essencialmente, mas não exaustivamente, do disposto nos arts. 1031.º (para o senhorio) e 1038.º (para o arrendatário), ambos do CC.

A regra geral em matéria de incumprimento contratual é a de que não será "um qualquer incumprimento, independentemente da sua gravidade"<sup>52</sup> que servirá de fundamento à sua resolução, em consonância, aliás, com o princípio da boa-fé (art. 762.º n.º 2 do CC), que postula, segundo Brandão Proença, "a exigência de um incumprimento resolutivo suficientemente grave"<sup>53</sup>.

Dado que o arrendamento corresponde a uma relação contratual de execução duradoura, a sua cessação por resolução contém especificidades em relação ao regime geral, que se prendem com a preponderância dada pelo legislador à tutela da estabilidade da posição do arrendatário e do seu direito fundamental à habitação. Conforme sublinha Romano Martinez, nestes casos, "só uma violação grave ou reiterada permite que a parte lesada possa invocar a resolução do contrato"<sup>54</sup>, devendo aferir-se "se houve ou não uma quebra na relação de confiança estabelecida entre as partes"<sup>55</sup>.

Expressão desta conceção é a cláusula geral de inexigibilidade prevista no proémio do n.º 2 do art. 1083.º do CC, que "vem proclamar a necessidade de um incumprimento

---

<sup>51</sup>Furtado, Jorge Pinto, "*Comentário...*", *op. cit.*, p. 488.

<sup>52</sup> Ac. do STJ de 09-12-2021 (Rosa Tching), disponível em DGSJ.PT.

<sup>53</sup> Proença, José Carlos Brandão, "*A Resolução do Contrato no Direito Civil*", Coimbra, Coimbra Editora, 1996, p. 129.

<sup>54</sup> Martinez, Pedro Romano, "*Direito das Obrigações: Apontamentos*", 5.º ed, Lisboa, AAFDL, 2017, p. 232.

<sup>55</sup> *Ibidem*, p. 232.

específico, uma espécie de incumprimento qualificado"<sup>56</sup>, quando comparado com o regime geral.

Com efeito, nos termos do artigo suprarreferido, apenas servirá de fundamento à resolução do contrato de arrendamento um incumprimento que, "pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento".

À cláusula geral prevista no seu proémio segue-se uma enumeração exemplificativa de incumprimentos de obrigações a cargo do arrendatário que podem fundamentar a resolução do contrato pelo senhorio.

Subsiste, contudo, no seio da doutrina e da jurisprudência, uma divergência quanto à necessidade de os fundamentos enunciados no referido artigo preencherem a cláusula geral prevista no seu proémio.

Segundo um entendimento minoritário, sustentado, entre outros, por Menezes Leitão<sup>57</sup> e Pinto Furtado, a prova da ocorrência de um dos fundamentos enunciados nas alíneas da referida norma conduziria, "só por si, objetivamente"<sup>58</sup>, à resolução do contrato pelo senhorio, por corresponderem a situações que "já são, em si, ilustrações de incumprimentos que, pela sua gravidade e consequências, tornam inexigível a continuidade contratual"<sup>59</sup>. Apesar de nem sequer constar da enumeração do referido artigo, Menezes Leitão entende ainda que qualquer obra ou deterioração que acarrete o incumprimento de algum dos deveres que resultam dos arts. 1043.º, 1073.º e 1074.º n.º 2 do CC pode igualmente constituir fundamento de resolução contratual, "independentemente das suas características"<sup>60</sup>, como se de presunções absolutas de inexigibilidade se tratassem.

A prevalência deste entendimento traduzir-se-ia num exercício facilitado do direito de resolução do senhorio quando confrontado com um desses fundamentos, dado que não lhe seria exigida a prova de factos que preenchessem a referida cláusula geral<sup>61</sup>.

---

<sup>56</sup> Pedroso, Albertina, "A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano", *Julgar*, n.º 19, 2013, p. 45.

<sup>57</sup> Leitão, Luís Menezes, "*Arrendamento...*", *op. cit.*, p. 144.

<sup>58</sup> Furtado, Jorge Pinto, "*Comentário...*", *op. cit.*, p. 491.

<sup>59</sup> *Ibidem*, p. 491-492.

<sup>60</sup> Leitão, Luís Menezes, "*Arrendamento...*", *op. cit.*, p. 152.

<sup>61</sup> Na jurisprudência, podemos ver este entendimento perflhado, nomeadamente, nos Acs. do TRL de 08-10-2009 (Ezagüy Martins), de 11-02-2010 (Teresa Albuquerque), e de 05-11-2013 (Maria do Rosário Morgado), e do TRG de 22-02-2011 (Raquel Rêgo), todos disponíveis em DGSJ.PT.

A este entendimento contrapõe-se a tese entre nós dominante, secundada, entre outros, por Albertina Pedroso<sup>62</sup>, Fernando Baptista de Oliveira<sup>63</sup> e Maria Olinda Garcia<sup>64</sup>, segundo a qual a resolução por algum dos referidos fundamentos careceria sempre da demonstração de factos que preenchessem a cláusula de justa causa prevista no seu prómio, e cuja valoração estaria sempre submetida à livre apreciação de um juiz<sup>65</sup>.

Com efeito, não consideramos que fundamentos enumerados de forma meramente exemplificativa, tal como decorre do n.º 2 do art. 1083.º do CC, sejam aptos a preencher, de forma automática, a referida cláusula geral.

O legislador não deixou, contudo, de prever fundamentos em que essa inexigibilidade é presumida de forma absoluta, e fê-lo de forma clara, como se percebe do teor literal dos n.ºs 3 e 4 do mesmo artigo.

Corroborando ainda este entendimento, vejam-se os regimes previstos quanto ao modo de operação da resolução contratual, que divergem precisamente em função do fundamento invocado (art. 1084.º do CC).

Com efeito, o legislador prevê um regime para os fundamentos subsumíveis ao n.º 2 do art. 1083.º, para os quais a resolução deverá ser sempre decretada judicialmente (art. 1084.º n.º 1 do CC), e outro para os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do mesmo artigo, para os quais é permitido o exercício extrajudicial da resolução, mediante "comunicação à contraparte" (art. 1084.º n.º 2 do CC). Julgamos que o critério que preside a esta diferenciação de regimes é precisamente a presunção absoluta de inexigibilidade, que o legislador atribuiu exclusivamente, no nosso entender, aos fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do art. 1083.º do CC.

---

<sup>62</sup> Pedroso, Albertina, "A resolução...", *op. cit.*, p. 46.

<sup>63</sup> Oliveira, Fernando Baptista de, "*A Resolução do Contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*", Coimbra, Almedina, 2007, p. 29.

<sup>64</sup> Garcia, Maria Olinda, "Art. 1083.º", *Arrendamento Urbano Anotado*, 2.ª ed, Coimbra, Coimbra Editora, 2014, p. 32.

<sup>65</sup> Desde a entrada em vigor do NRAU, esta sempre foi a tese maioritária no seio da nossa jurisprudência, tendo vindo a tornar-se praticamente unânime ao longo dos anos mais recentes, como atestam, designadamente, o Ac. do STJ de 09-12-2021 (Rosa Tching), os Acs. do TRL de 12-09-2024 (Inês Moura) e 21-01-2025 (Alexandra de Castro Rocha), e os Acs. do TRP de 04-06-2024 (Rodrigues Pires) e de 24-10-2024 (José Manuel Correia), todos disponíveis em DGSI.PT.

### **7.1.2. Da resolução legal pelo arrendatário**

A cláusula geral de inexigibilidade prevista no art. 1083.º n.º 2 do CC é igualmente aplicável ao arrendatário, pelo que apenas os fundamentos que a preenchem conduzirão à resolução do contrato.

No âmbito do art. 1083.º, apenas no seu n.º 5 é indicado um fundamento de resolução específico ao arrendatário, nos termos do qual a cláusula de inexigibilidade é concretizada mediante a invocação de obras não realizadas pelo senhorio que comprometam "a habitabilidade do locado e, em geral, a aptidão deste para o uso previsto no contrato".

Nos termos do art. 1050.º do CC, são indicados dois fundamentos suplementares, de natureza objetiva, que ainda que dizendo respeito ao regime geral da locação, deverão preencher a cláusula geral contida no art. 1083.º n.º 2 do CC para que a resolução possa operar<sup>66</sup>.

No que diz respeito ao modo de operar a resolução, esta poderá sempre ocorrer extrajudicialmente, mediante comunicação à contraparte (art. 1084.º n.º 2 do CC e art. 9.º e ss. do NRAU).

## **7.2. Da resolução convencional**

### **7.2.1. Convenção quanto aos fundamentos**

A liberdade contratual das partes neste âmbito deverá conter-se aos limites decorrentes das normas de cariz imperativo, que, no âmbito do regime resolutivo do arrendamento urbano, constituem a regra (art. 1080.º do CC), e ainda aos limites de ordem pública e dos bons costumes (art. 280.º n.º 2 do CC).

Como ponto de partida para a estipulação de cláusulas resolutivas, há que ter em conta o elenco de obrigações que a lei prevê para cada uma das partes. Em relação a algumas destas obrigações, que decorrem do regime geral previsto para a locação, são previstas, no âmbito do arrendamento urbano, normas especiais de cariz supletivo. Desta forma, a não observância de alguma das obrigações supletivamente previstas para o

---

<sup>66</sup> V. neste sentido, Baptista de Oliveira, Fernando, "*A Resolução...*", *op. cit.*, p. 147.

arrendatário poderá ou não fundamentar a resolução do contrato, consoante aquilo que as partes convencionem a respeito.

Passemos a enunciar alguns dos principais fundamentos subsumíveis a estas cláusulas "limitativas do objeto do contrato"<sup>67</sup>:

Assim, se da al. c) do art. 1038.º do CC decorre que o locatário não pode "aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina", estando inclusive a violação desta obrigação elencada expressamente na al. c) do n.º 2 do art. 1083.º, é concedida às partes a possibilidade de regularem sobre o exercício "de qualquer indústria doméstica" em prédio arrendado para uso habitacional (art. 1092.º do CC).

Conexa ainda com a obrigação suprarreferida, bem como à de "não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa", nos termos da al. f) do art. 1038.º do CC (cuja violação é referida expressamente como fundamento resolutivo na al. e) do n.º 2 do art. 1083.º), prevê-se que as partes possam dispor sobre a possibilidade de residirem, com o arrendatário, um máximo de três hóspedes (art. 1093.º n.º 1 al. b) do CC).

Por sua vez, resulta do art. 1083.º n.º 3 do CC que a mora igual ou superior a três meses no pagamento de "encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário" constitui presunção absoluta de inexigibilidade de manutenção do arrendamento, sendo que a definição do regime referente à responsabilidade pelo pagamento destas obrigações encontra-se na disponibilidade das partes (art. 1078.º n.º 1 do CC).

Um outro regime cuja regulação é concedida à autonomia das partes diz respeito à responsabilidade por obras (art. 1074.º n.º 1). Assim, se do art. 1038.º al. d) do CC resulta que o locador não deve fazer da coisa locada uma utilização imprudente, a qual deve manter e restituir no estado em que recebeu (art. 1043.º n.º 1 do CC), prevê-se, nos termos do art. 1074.º n.º 2 do CC, que o inquilino possa executar obras no prédio arrendado "quando o contrato o faculte", ou, mesmo não tendo sido esse o caso, "quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio". Desta forma, será a regulação das partes quanto à obrigação de realização de obras que determinará se uma obra eventualmente realizada pelo arrendatário poderá fundamentar a resolução do contrato.

---

<sup>67</sup> Magalhães, David, *"A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano"*, Coimbra, Coimbra Editora, 2009, p. 108.

Por sua vez, a possibilidade de as partes proibirem a presença de animais de estimação no local arrendado, ao não estar especialmente regulada na lei, parece-nos de aplicação controversa<sup>68</sup>. Com efeito, a presença dos referidos animais poderá estar relacionada com as regras elencadas na al. a) do n.º 2 do art. 1083.º do CC.

Se Pinto Furtado não tem dúvidas quanto à admissibilidade deste tipo de cláusulas<sup>69</sup>, Margarida de Menezes Leitão<sup>70</sup> e António Pereira da Costa consideram-nas inválidas face ao atual quadro legislativo, alegando este último autor que semelhante proibição constituiria uma violação da al. b) do art. 1031.º do CC, dado que o direito de gozo do imóvel englobaria "a posse de animais domésticos"<sup>71</sup>.

A jurisprudência sobre este tema ainda é parca, pelo que assume protagonismo o acórdão do TRP, datado de 21-11-2016, que decidiu considerar como não escrita uma cláusula contratual que proibia a presença de animais de estimação no locado.

Tendemos a concordar com a posição firmada no referido acórdão, em particular no ponto em que afirma que "a proibição genérica de deter animais não deve ser interpretada à letra, antes deve ter em conta o concreto distúrbio provocado, segundo o substrato valorativo e os limites protetores das normas da vizinhança e da tutela da personalidade". Corroboramos ainda o entendimento de Margarida de Menezes Leitão, segundo o qual "há que equacionar a validade de uma cláusula proibitiva da colocação de animais no locado perante o direito ao livre desenvolvimento da personalidade consagrado no art. 26.º, n.º 1 da Constituição"<sup>72</sup>.

Em suma, e dada a natureza meramente exemplificativa da enumeração contida no n.º 2 do art. 1083.º do CC, são potencialmente várias as situações que podem fundamentar a resolução do contrato por uma das partes, desde que sejam aptas a preencher a cláusula geral prevista no seu próémio<sup>73</sup>.

---

<sup>68</sup> A possibilidade de a presença de animais de estimação ser condicionada por um regulamento de condomínio resulta de forma mais clara na lei, conforme resulta do teor conjugado do disposto no art. 1083.º n.º 2 al. a) *in fine* e do art. 3.º n.º 3 do DL. n.º 314/2003. V. neste sentido Leitão, Margarida Menezes, "Os animais de companhia e o arrendamento para habitação", *RJLB*, Ano 6, n.º 1, 2020, p. 1197.

<sup>69</sup> Furtado, Jorge Pinto, "*Comentário...*", *op. cit.*, p. 493.

<sup>70</sup> Leitão, Margarida Menezes, "Os animais...", *op. cit.*, p. 1205.

<sup>71</sup> Costa, António Pereira da, "Contrato de arrendamento para habitação: Proibição de cães no locado", *Revista da FDUP*, Ano XII-XVI, 2015-2019, p. 265.

<sup>72</sup> *Ibidem.*, p. 1204.

<sup>73</sup> V. neste sentido Oliveira, Fernando Baptista de, "*A Resolução...*", *op. cit.*, p. 114.

### **7.2.2. O papel da autonomia privada no preenchimento da cláusula geral do art. 1083.º n.º 2 do CC**

Para além da enunciação de fundamentos resolutivos, entendemos que a regulação convencional de cláusulas resolutivas pode ainda manifestar-se na concretização da cláusula geral prevista no art. 1083.º n.º 2 do CC, isto é, prevendo contratualmente "as violações contratuais que, dentro da economia global do contrato, e atendendo aos interesses que pretendem prosseguir"<sup>74</sup>, podem traduzir-se na inexigibilidade de manutenção do arrendamento<sup>75</sup>.

Tomemos o exemplo do *trespasse*, em que se prevê que o mesmo seja inválido quando não respeite os critérios referidos nas alíneas do n.º 2 do art. 1112.º do CC. De forma a delimitar o exercício do direito de resolução do senhorio, podem as partes especificar, mediante cláusulas *ad hoc*, os elementos que considerem integrar o âmbito mínimo ou essencial do estabelecimento<sup>76</sup>, assim como os ramos de comércio ou indústria que um possível *trespasse* possa abranger.

Tomemos ainda o exemplo da realização de obras pelo inquilino. Independentemente de o inquilino ter autorização ou base contratual para as fazer, a nossa jurisprudência tem entendido, entre outros fatores, que apenas as obras que alterem substancialmente a disposição interna ou externa do locado podem preencher a cláusula geral do art. 1083.º n.º 2 do CC<sup>77</sup>. Neste sentido, podem as partes prever contratualmente, ao detalhe, o tipo de obras que são permitidas e as características que o senhorio pretende ver conservadas.

Quanto à questão das pequenas deteriorações, que são permitidas por lei independentemente do regime de obras acordado (art. 1073.º n.º 1 do CC), poderiam as partes regular contratualmente aquilo que considerem estar abrangido ou excluído pelo referido conceito.

É certo que nenhuma cláusula resolutiva terá aptidão a preencher de forma automática a cláusula geral do n.º 2 do art. 1083.º do CC, nem sequer o de consagrar "a

---

<sup>74</sup> Magalhães, David, "*A Resolução...*", *op. cit.*, p. 152.

<sup>75</sup> V. neste sentido Pedroso, Albertina, "*A resolução...*", *op. cit.*, p. 49.

<sup>76</sup> V. neste sentido Abreu, Jorge Manuel Coutinho, "*Curso de Direito Comercial*", Volume I, 13.ª ed, Coimbra, Almedina, 2022, p. 314.

<sup>77</sup> Em conformidade, aliás, com aquilo que resultava do disposto no art. 64.º n.º 1 al. d) do RAU. Neste sentido, v. o Ac. do TRP de 16-01-2012 (Maria Adelaide Domingos), disponível em DGS IPT.

possibilidade de resolução extrajudicial do contrato, onde o legislador não a previu"<sup>78</sup>, pelo que acompanhamos, em certa medida, a opinião de Fernando Baptista de Oliveira, que entende por este motivo que a regulação convencional do direito de resolução tem um alcance limitado<sup>79</sup>. Consideramos, ainda assim, que os interesses das partes estarão mais bem acautelados com a respetiva regulação convencional, sobretudo numa lógica de prevenção de conflitos.

## **8. As condições resolutivas e a sua necessária sujeição à imperatividade do regime da resolução**

Conforme explanamos supra, à exceção das circunstâncias enunciadas nos n.ºs 3 e 4 do art. 1083.º do CC, qualquer outro fundamento resolutivo terá de ser apreciado judicialmente à luz da cláusula geral contida no n.º 2 do referido artigo, dada a sua natureza imperativa.

Dado que os efeitos extintivos da verificação de uma condição resolutiva "se determinam pelo regime da resolução"<sup>80</sup>, a autonomia das partes na sua redação terá de respeitar não só o regime da própria caducidade, mas também as normas de cariz imperativo do regime resolutivo, sob pena de este último poder ser subvertido.

Com efeito, nos termos da alínea b) do art. 1051.º do CC, as partes podem sujeitar a ocorrência da caducidade do contrato à verificação de uma condição resolutiva ou suspensiva, caso se torne certo de que esta última não poderá verificar-se<sup>81</sup>.

A caducidade traduz-se num meio extintivo de um contrato que opera mediante a "verificação de um facto jurídico *stricto sensu*"<sup>82</sup>, tratando-se assim da única forma cessativa prevista na lei que opera, "por norma, automaticamente"<sup>83</sup>.

Destarte, serão necessariamente nulas as condições resolutivas que se traduzam numa tentativa de contornar o regime imperativo da resolução, ao estipular cláusulas

---

<sup>78</sup> Pedroso, Albertina, "A resolução...", *op. cit.*, p. 49.

<sup>79</sup> Oliveira, Fernando Baptista de, "A Resolução...", *op. cit.*, p. 136.

<sup>80</sup> Martinez, Pedro Romano, "Da Cessação...", *op. cit.*, p. 299.

<sup>81</sup> Nos termos do art. 270.º do CC, uma condição consiste na subordinação "a um acontecimento futuro e incerto a produção dos efeitos do negócio jurídico ou a sua resolução: no primeiro caso, diz-se suspensiva a condição; no segundo, resolutiva."

<sup>82</sup> Leitão, Luís Menezes, "Arrendamento...", *op. cit.*, p. 160.

<sup>83</sup> Morais, Daniel, "A Caducidade do Contrato de Arrendamento", *I Congresso de Direito do Arrendamento*, Coimbra, Almedina, 2019, p. 115.

"mais facilitadoras da cessação do contrato do que as normas do regime legal"<sup>84</sup>, de forma a escapar ao crivo da cláusula de justa causa contida no art. 1083.º n.º 2 do CC, *maxime*, mediante a aposição de uma condição resolutiva potestativa (arts. 271.º n.º 1 e 1080.º do CC).<sup>85</sup>

As condições resolutivas deverão respeitar ainda, evidentemente, as demais normas imperativas constantes no regime arrendatício. Assim, também não seria admissível, a título de exemplo, estipular uma cláusula resolutiva que tivesse como causa o falecimento do arrendatário, em momento anterior ao senhorio, mesmo que aquele deixasse sobreviva uma das pessoas nas situações descritas no artigo 1106.º n.º 1 do CC<sup>86</sup>.

Por sua vez, já seriam admissíveis, por exemplo, condições resolutivas associadas à subsistência do vínculo estudantil ou laboral do arrendatário, fazendo-o caducar, nomeadamente, com a colocação deste último "noutro país, para o exercício da sua atividade profissional"<sup>87</sup>, ou com a cessação do contrato de trabalho de um arrendatário que trabalhe para o senhorio<sup>88</sup>.

Maria Raquel Rei parece ir mais longe na definição dos contornos da liberdade contratual das partes neste âmbito, ao perspetivar que a aposição de condições resolutivas "permite ao senhorio, perante o regime extremamente desequilibrado do contrato de arrendamento (...), afeiçoar as estipulações aos seus interesses, prevenindo situações que, configuradas como não cumprimento, esbarrariam no regime consagrado no art. 1083.º e seguintes"<sup>89</sup>. Com efeito, reconhecendo que a violação de uma obrigação não pode ser constituída como condição resolutiva no âmbito dos contratos de arrendamento, sugere a referida autora que o art. 1080.º do CC já não seria violado se as partes "no contrato, não constituírem determinado facto como obrigação, mas, antes, como condição"<sup>90</sup>, dando como exemplo a presença de animais de estimação no locado<sup>91</sup>. Ora, parece-nos que

---

<sup>84</sup> Ac. do TRE de 08-06-2017 (Albertina Pedroso), disponível em DGSI.PT.

<sup>85</sup> A título de exemplo, no âmbito do ac. do TRE de 08-06-2017 (Albertina Pedroso), foi considerada nula uma cláusula em que se sujeitava um contrato à condição de as "rendas dos meses de Novembro e de Dezembro de 2014 serem pagas ao senhorio até ao dia 20 de Novembro de 2014, não entrando em vigor entre as partes, se tal não suceder, o que é condição essencial deste contrato para o senhorio (...), por violadora de regras imperativas, em face do preceituado nos artigos 1079.º, 1080.º, 1083.º, n.º 3, e 1084.º, n.º 2, do CC".

<sup>86</sup> Morais, Daniel, "*A Caducidade...*", *op. cit.*, p. 118.

<sup>87</sup> *Ibidem*, p. 118

<sup>88</sup> Martinez, Pedro Romano, "*Da Cessação...*", *op. cit.*, p. 46.

<sup>89</sup> Rei, Maria Raquel, "Arrendamento urbano, resolução e autonomia privada", *Revista de Direito Civil*, Ano IX, n.º 2, 2024, p. 263.

<sup>90</sup> *Ibidem*, p. 261-262.

<sup>91</sup> *Ibidem*, p. 263.

semelhante entendimento continuaria a traduzir-se numa violação do regime imperativo da resolução, pois subjacente às referidas condições continuaria a estar uma obrigação, sendo indiferente a respetiva qualificação contratual.

## **9. Oposição à renovação**

A oposição à renovação pressupõe, como a própria designação indica, um contrato automaticamente renovável, o que por sua vez pressupõe um contrato celebrado com prazo certo (arts. 1094.º e 1095.º do CC). Traduz-se num direito potestativo de fazer caducar o contrato no termo do prazo que esteja em curso<sup>92</sup>, podendo ser exercido de forma livre e unilateral por qualquer das partes<sup>93</sup>. No seu exercício, a lei exige a observância de um período de pré-aviso com referência ao prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação (arts. 1097.º n.º 1 e 1098.º n.º 1 do CC, respetivamente, para senhorio e arrendatário).

Existe, contudo, uma diferença significativa de regime consoante a oposição seja exercida pelo arrendatário ou pelo senhorio, prevendo-se um regime mais rigoroso para este último, como é apanágio da generalidade do regime arrendatício português.

Essa diferença de regime manifesta-se também em função da finalidade do contrato, conforme decorre do art. 1110.º do CC, e, em particular, do seu n.º 1, do qual resulta que as regras relativas à oposição à renovação de contratos para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, o que contrasta com aquela que entendemos ser a natureza imperativa dos prazos vertidos nos artigos 1097.º e 1098.º do CC, conforme melhor explanaremos infra.

### **9.1. A renovabilidade contratual como solução supletiva**

Do teor conjugado dos arts. 1094.º n.º 3, 1096.º n.º 1 e 1110.º n.º 3, todos do CC, resulta que a solução supletivamente consagrada na lei quanto à duração do contrato de arrendamento é o contrato com prazo certo automaticamente renovável.

A supletividade desta solução demonstra, por um lado, a potencial relevância prática do instituto da oposição à renovação, ao aplicar-se sempre que as partes nada

---

<sup>92</sup> Rodrigues, Barroso, "O arrendamento urbano habitacional e não habitacional: o prazo e a sua renovação", *Revista de Direito Comercial*, 2023, p. 1202.

<sup>93</sup> *Ibidem*, p. 1157.

prevejam a propósito do prazo contratual<sup>94</sup>. Por outro, demonstra uma importante manifestação da autonomia privada concedida às partes, sendo entendimento praticamente unânime que as partes podem prever ou afastar a renovação automática de um contrato com prazo certo, ao abrigo dos artigos 1096.º n.º 1 e 1110.º n.º 3 do CC.

Subsiste, contudo, no seio da doutrina e da jurisprudência, uma interpretação divergente a propósito do alcance da supletividade prevista nos artigos suprarreferidos, mormente quanto ao prazo mínimo de renovação neles contido. Os prazos em questão correspondem a uma alteração introduzida pela Lei n.º 13/2019, que teve por objeto a adoção de "medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano (...)". Aliás, com as alterações introduzidas pela referida lei, a redação dos artigos 1096.º n.º 1 e 1110.º n.º 3 do CC passou a ser virtualmente idêntica, diferenciando-se apenas o próprio prazo de renovação, que para os arrendamentos habitacionais é fixado em três anos, e nos não habitacionais em cinco anos.

Para a doutrina majoritária, entre os quais se incluem Ana Afonso,<sup>95</sup> Márcia Passos<sup>96</sup> e Maria Olinda Garcia<sup>97</sup>, o prazo mínimo de renovação previsto em ambas as normas é imperativo. Para esta corrente, o enfoque da interpretação literal das normas é colocado na adição introduzida pela Lei n.º 13/2019, que conforme sublinha Ana Afonso, a propósito do art. 1096.º n.º 1 do CC, consistiu precisamente no segmento "ou de três anos se esta [duração inicial do contrato] for inferior"<sup>98</sup>, e que segundo a referida autora "seria inteiramente dispensável se o intuito subjacente não fosse o de fixar um tempo mínimo de renovação"<sup>99</sup>, valendo o mesmo raciocínio, *mutatis mutandis*, para o prazo de cinco anos previsto no art. 1110.º n.º 3 do CC.

Do ponto de vista sistemático, Márcia Passos<sup>100</sup> e Maria Olinda Garcia<sup>101</sup> sustentam, a propósito dos arrendamentos habitacionais, que o art. 1096.º n.º 1 deve ser

---

<sup>94</sup> V. neste sentido, Leitão, Luís Menezes, "Arrendamento...", *op. cit.*, p. 179 e p. 182.

<sup>95</sup> Afonso, Ana Isabel, "Sobre as mais recentes alterações legislativas ao regime do arrendamento urbano", *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. I, Porto, Universidade Católica Editora, 2020, p. 27 e p. 30.

<sup>96</sup> Passos, Márcia, "A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo", *Boletim da Ordem dos Advogados*, setembro de 2019, p. 21.

<sup>97</sup> Garcia, Maria Olinda, "Alterações em matéria...", *op. cit.*, p. 11 e p. 15.

<sup>98</sup> Afonso, Ana Isabel, "O prazo mínimo de renovação do contrato de arrendamento urbano é imperativo ou supletivo?", *Cadernos de Direito Privado*, n.º 78, 2022, p. 66.

<sup>99</sup> *Ibidem*, p. 66.

<sup>100</sup> Passos, Márcia, "A duração...", *op. cit.*, p. 21.

<sup>101</sup> Garcia, Maria Olinda, "Alterações...", *op. cit.*, p. 12. Sustentando igualmente a imperatividade do prazo previsto no art. 1096.º n.º 1 do CC e a sua necessária conjugação com o art. 1097.º n.º 3 do CC, v.,

conjugado com o disposto no artigo 1097.º n.º 3 do CC, que prevê que a primeira oposição à renovação manifestada pelo senhorio "apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do contrato", e que segunda esta última autora reforçaria 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)"<sup>102</sup>.

Em sentido contrário, autores como André Mena Hüsgen<sup>103</sup>, Barroso Rodrigues<sup>104</sup> e Edgar Valente<sup>105</sup> sustentam que a supletividade das normas é total, abrangendo, consequentemente, a possibilidade de as partes estipularem um prazo de renovação inferior ao que nelas vem indicado. Neste sentido apontaria o elemento literal das normas, sustentando Barroso Rodrigues que a expressão "salvo estipulação em contrário", ao ser colocada no princípio das mesmas, associada à conjunção copulativa "e", estabeleceria "a ligação entre a renovação do contrato e o prazo da sua renovação"<sup>106</sup>.

Já de acordo com o elemento sistemático, aponta-se que seria contraditório defender a imperatividade dos referidos prazos de renovação e, ao mesmo tempo, admitir que as partes possam celebrar contratos com prazo certo não renováveis, os quais podem ter uma duração mínima de um ano (art. 1095.º n.º 2 do CC), ou até inferior, no caso dos arrendamentos não habitacionais (art. 1110.º n.º 1 do CC)<sup>107</sup>. Nesta esteira, sublinha-se, no Ac. do TRL de 22-02-2024 (Maria de Deus Correia), que não faria sentido "que as partes pudessem afastar a possibilidade de renovação automática, num contrato que, nos termos do disposto no art.º 1095.º n.º 2 poderá ter a duração de um ano, mas caso o quisessem renovar já o teriam de fazer, imperativamente, por três anos"<sup>108</sup>.

---

designadamente, os Acs. do STJ de 20-09-2023 (Jorge Leal) e 12-02-2025 (Nuno Pinto Oliveira), e o Ac. do TRL de 16-05-2024 (Maria Vale Calheiros), disponíveis em DGSI.PT. No mesmo sentido, a propósito do art. 1110.º n.º 4 do CC, v. o Ac. do TRL de 29-09-2022 (Pedro Martins).

<sup>102</sup> Garcia, Maria Olinda, "Alterações...", *op. cit.*, p. 12.

<sup>103</sup> Hüsgen, André Mena, "As novas regras sobre a duração, denúncia e oposição à renovação do arrendamento urbano", *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. I, Porto, Universidade Católica Editora, 2020, p. 87 e p. 95.

<sup>104</sup> Rodrigues, Barroso, "O arrendamento...", *op. cit.*, p. 1193.

<sup>105</sup> Valente, Edgar, "Arrendamento Urbano: comentário às alterações legislativas introduzidas ao regime vigente", Coimbra, Almedina, 2019, p. 31.

<sup>106</sup> Rodrigues, Barroso, "O arrendamento...", *op. cit.*, p. 1194.

<sup>107</sup> Com efeito, entendemos que nos arrendamentos com fim não habitacional as partes podem celebrar contratos com duração inferior ao limite mínimo de um ano previsto no art. 1095.º 2, ao abrigo da liberdade contratual conferida pelo art. 1110.º n.º 1 do CC. V. neste sentido Ferreira, Jéssica Rodrigues, "Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019", *Revista Eletrónica de Direito*, fevereiro 2020 – n.º 1 (Vol. 21), p. 79. Em sentido contrário, v. Leitão, Luís Menezes, "Arrendamento...", *op. cit.*, p. 182.

<sup>108</sup> Corroborando igualmente a tese da supletividade do prazo previsto no art. 1096.º n.º 1 do CC, v., nomeadamente, os Acs. do TRL de 16-05-2024 (Carla Figueira Matos) e 10-01-2023 (Luís Pires de Sousa), e do TRP de 21-11-2024 e 21-10-2024 (Ana Paula Amorim), disponíveis em DGSI.PT.

No âmbito específico dos contratos com fim não habitacional, Jéssica Rodrigues Ferreira acrescenta que a supletividade do referido prazo é ainda reforçada pela circunstância de o art. 1110.º n.º 1 do CC remeter, enquanto regime supletivo, para o regime habitacional da oposição à renovação, "onde se continuam a prever prazos de oposição à renovação específicos para os casos de duração inicial do contrato ou das suas renovações inferiores a cinco anos (als. b) e c) do n.º 1 do art. 1097.º e al. b) e c) do n.º 1 do art. 1098.º)"<sup>109</sup>.

Barroso Rodrigues identifica ainda uma potencial terceira corrente de interpretação dos referidos artigos, segundo a qual apenas o prazo de renovação nelas indicado seria supletivo, constituindo a própria renovação do contrato uma solução imperativa<sup>110</sup>. Dizemos potencial, na medida em que, tanto quanto nos foi possível apurar, não identificamos na doutrina ou na jurisprudência qualquer adesão a este entendimento. Com efeito, cremos que esta tese não tem qualquer adesão ao elemento literal dos artigos em questão, como aliás o referido autor acaba por explicar<sup>111</sup>.

No nosso entendimento, a tese da imperatividade dos prazos previsto nos artigos 1096.º n.º 1 e 1110.º n.º 3 do CC é aquela que tem maior adesão aos elementos de interpretação da lei (art. 9.º do CC). Cremos, com efeito, que o legislador terá querido impor um prazo mínimo de renovação com as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, acreditando que tal solução seria a que melhor promoveria o proclamado objetivo de reforçar a estabilidade e a segurança do inquilino. Sucede que, ao manter a possibilidade de as partes afastarem a renovação automática do contrato, a imperatividade mínima do referido prazo acaba por ter um efeito contrário à *ratio* que lhe está subjacente.

Com efeito, um regime que permite às partes optar entre a celebração de um contrato com prazo certo, não renovável, pelo prazo mínimo de um ano (ou inferior, no caso dos arrendamentos não habitacionais), ou um contrato automaticamente renovável, impondo a este último uma duração mínima de três anos, está, no fundo, a desincentivar os senhorios a celebrar contratos automaticamente renováveis. Temos consciência, aliás, que esta leitura é feita por alguma doutrina e jurisprudência precisamente como argumento a favor da supletividade do referido prazo, ao denotar, do ponto de vista dos elementos sistemático e teleológico de interpretação da lei, a contrariedade à *ratio legis*

---

<sup>109</sup> Ferreira, Jéssica Rodrigues, "Análise...", *op. cit.*, p. 83.

<sup>110</sup> Rodrigues, Barroso, "O arrendamento...", *op. cit.*, p. 1190.

<sup>111</sup> *Ibidem*, p. 1194.

subjacente à introdução destes prazos<sup>112</sup>. Entendemos, ainda assim, que sustentar a supletividade total dos referidos prazos não tem "um mínimo de correspondência verbal" com a letra da lei (art. 9.º n.º 2 do CC).

## 9.2. Oposição à renovação pelo arrendatário

Não obstante os prazos de pré-aviso que ambas as partes devem observar no exercício da oposição à renovação, prevê-se que a sua não observância por parte do arrendatário não obstará à cessação do contrato, ainda que obrigando este "ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta", numa faculdade que é concedida exclusivamente ao arrendatário (art. 1098.º n.º 6 do CC).

Outra das faculdades que o legislador concede exclusivamente ao arrendatário neste âmbito consiste na possibilidade de este último poder "denunciar"<sup>113</sup> o contrato a todo o tempo, nas circunstâncias descritas nos n.ºs 3 e 4 do art. 1098.º do CC. Nestes casos, o arrendatário continua a ter de observar um período de antecedência mínimo para comunicar a referida denúncia, passando, contudo, o período de referência para o termo do contrato a ser determinado pelo próprio, o que se traduz numa ampliação significativa da autonomia privada do mesmo.

No âmbito dos arrendamentos não habitacionais, Pinto Furtado sustenta que as faculdades previstas nos n.ºs 3 e 4 do art. 1098.º do CC podem ser convencionalmente afastadas pelas partes, ao abrigo da "alçada libertária"<sup>114</sup> conferida pelo art. 1110.º n.º 1 do CC. Esta possibilidade parece ser negada no âmbito do ac. do STJ de 20-05-2021 (Ferreira Lopes), em que se julgou nula uma cláusula que previa que o arrendatário obrigar-se-ia, "em caso de denúncia contratual antecipada, a pagar ao Senhorio o valor das rendas em falta pelo período contratualmente estabelecido", por limitar por via indireta o direito de denúncia, o que seria contrário à ordem pública. Ora, em comentário ao referido acórdão, Pinto Furtado sustenta que apenas a denúncia típica (prevista no art. 1100.º n.º 1 do CC) seria "insuscetível de banimento convencional, atento o preceituado

---

<sup>112</sup> V. neste sentido o Ac. do TRL de 11-07-2024 (Carla Figueiredo).

<sup>113</sup> Acompanhamos as críticas da generalidade da doutrina no sentido de o legislador ter designado de forma imprópria a figura prevista nos n.ºs 3 e 4 do art. 1098.º do CC como uma denúncia, que corresponde a uma figura extintiva própria dos contratos de duração indeterminada. Entendemos que a figura em questão corresponde a uma revogação unilateral, à semelhança de Menezes Leitão, Luís, "Arrendamento...", *op. cit.*, p. 180.

<sup>114</sup> Furtado, Jorge Pinto, "Comentário...", *op. cit.*, p. 825.

no aludido art. 1080.<sup>115</sup>, revestindo as denúncias atípicas dos n.ºs 3 e 4 do art. 1098.º do CC natureza supletiva, posição com a qual concordamos.

### 9.3. Oposição à renovação pelo senhorio

Uma vez que não é concedida ao senhorio semelhante prerrogativa àquela que decorre do disposto no art. 1098.º n.º 6 do CC, deve este respeitar os prazos de pré-aviso previstos no art. 1097.º n.º 1, assim como as formalidades impostas pelo art. 9.º do NRAU, sob pena de ineficácia. Os prazos em questão são imperativos, na medida em que constituem limites mínimos que não podem ser reduzidos pelas partes<sup>116</sup>. Essa imperatividade não impede, contudo, "que as partes possam, livremente, estipular prazos superiores para o senhorio comunicar a sua oposição à renovação do contrato de arrendamento"<sup>117</sup>.

O exercício da oposição à renovação pelo senhorio é ainda alvo de uma restrição suplementar a propósito da validade e eficácia da respetiva declaração, imposta tanto nos arrendamentos habitacionais como nos não habitacionais, conforme resulta, respetivamente, do disposto nos arts. 1097.º n.º 3 e 1110.º n.º 4 do CC. Estes artigos foram introduzidos pela Lei n.º 13/2019, e visam, à semelhança da alteração introduzida aos artigos 1096.º n.º 1 e 1110.º n.º 3, "assegurar um período mínimo de duração efetiva da relação contratual arrendatícia"<sup>118</sup>.

Assim, nos termos do disposto no art. 1097.º n.º 3, estatui-se que a primeira oposição à renovação exercida pelo senhorio apenas produzirá efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, ressalvando-se apenas "a necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau" (art. 1097.º n.º 4)<sup>119</sup>.

Por sua vez, nos arrendamentos não habitacionais, o senhorio não pode opor-se à renovação "nos cinco primeiros anos após o início do contrato", conforme resulta do art. 1110.º n.º 4 do CC.

---

<sup>115</sup> Furtado, Jorge Pinto, "*Comentário...*", *op. cit.*, p. 827.

<sup>116</sup> V. neste sentido Rodrigues, Barroso, "*O arrendamento...*", *op. cit.*, p. 1205.

<sup>117</sup> Ac. do TRL de 09-09-2021 (Adeodato Brotas). V. igualmente neste sentido o Ac. do TRL de 08-02-2022 (Conceição Saavedra).

<sup>118</sup> Afonso, Ana Isabel, "*Sobre...*", *op. cit.*, p. 27.

<sup>119</sup> Esta solução é designada como uma oposição à renovação justificada por Sequeira, Elsa, "Art. 1097.º", *Código Civil Anotado*, Vol. I, 2.ª ed, Coimbra, Almedina, 2019, p. 1392.

Não havendo dúvidas quanto à natureza imperativa destas disposições<sup>120</sup>, suscitam-se, contudo, interpretações divergentes sobre se estas permitem que a comunicação de oposição à renovação seja feita durante o período de salvaguarda nelas previsto, de forma a produzir efeito logo após o seu término. Esta questão assume relevância nos casos em que o prazo de pré-aviso aplicável decorra na pendência dos referidos prazos de salvaguarda (art. 1097.º n.º 1 do CC).

Dado que a redação das normas em questão é distinta, as interpretações divergem ainda consoante a finalidade do contrato.

Assim, quanto aos arrendamentos habitacionais, é entendimento tendencialmente unânime que o prazo contido no art. 1097.º n.º 3 corresponde a uma mera dilação da produção de efeitos da comunicação de oposição à renovação do senhorio, permitindo assim que esta seja emitida na pendência do referido prazo<sup>121</sup>. Com efeito, a letra da lei parece-nos legitimar uma distinção entre os momentos da comunicação da oposição à renovação e o da sua produção de efeitos, na medida em que se refere expressamente a este último como sendo o momento alvo da proibição de três anos nela previsto.

No âmbito dos contratos não habitacionais, a letra do art. 1110.º n.º 4 não faz, de forma expressa, essa distinção, o que suscita uma divergência interpretativa no seio da doutrina e da jurisprudência.

Assim, apesar de reconhecerem que a interpretação literal do artigo aponta para uma proibição do exercício da oposição à renovação nos primeiros cinco anos de vigência do contrato, André Mena Hüsgen<sup>122</sup> e Jéssica Ferreira Rodrigues<sup>123</sup> apelam ao espírito da lei para sustentar que o senhorio poderia comunicar a oposição na pendência do referido prazo. Neste sentido, sustentam os referidos autores que a *ratio legis* em causa seria apenas a de garantir uma vigência contratual mínima de cinco anos, sendo que a aplicação de uma proibição total da oposição à renovação nesse período levaria a uma duração efetiva superior<sup>124</sup>. Com efeito, e conforme denuncia Barroso Rodrigues, a proibição da comunicação da oposição à renovação no referido período revelar-se-ia "especialmente

---

<sup>120</sup> V. neste sentido Rodrigues, Barroso, "O arrendamento...", *op. cit.*, p. 1200, e Ferreira, Jéssica Rodrigues, "Análise...", *op. cit.*, p. 84.

<sup>121</sup> V. neste sentido Afonso, Ana Isabel (2020) - "Sobre...", *op. cit.*, p. 30., Rodrigues; Barroso, "O arrendamento...", *op. cit.*, p. 1203, e Magalhães, David, "Algumas alterações do regime jurídico do arrendamento urbano", *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, Vol. 95, t. 1, 2019, p. 568.

<sup>122</sup> Hüsgen, André Mena, "As novas...", *op. cit.*, p. 97.

<sup>123</sup> Ferreira, Jéssica Rodrigues, "Análise...", *op. cit.*, p. 85.

<sup>124</sup> Na jurisprudência, v. neste sentido o ac. do STJ de 11-01-2024 (Maria da Graça Trigo).

problemática"<sup>125</sup> perante prazos de pré-aviso que ocorressem dentro desse período de proibição, o que conduziria a que estes contratos sempre se renovassem. Assim, tendo em conta os prazos de pré-aviso mínimos fixados no art. 1097.º n.º 1 do CC, um contrato celebrado pelo prazo de um ano teria uma duração mínima de seis anos, sendo o caso mais extremo aquele de um contrato celebrado pelo prazo de cinco anos, que teria uma duração mínima de dez anos<sup>126</sup>.

Em sentido contrário, sustentando a proibição de qualquer comunicação na pendência do prazo de salvaguarda previsto no n.º 4 do art. 1110.º do CC, David Magalhães entende que o referido artigo apenas permite que o senhorio se oponha a uma "segunda renovação que pudesse ocorrer após o primeiro lustro contratual [de cinco anos], garantindo-se ao arrendatário o mínimo de dez anos de duração contratual".<sup>127</sup>

Na jurisprudência, secundando o referido autor, argumenta-se que outro entendimento não teria "um mínimo de correspondência verbal"<sup>128</sup> com a letra da lei, e que a diferente redação no confronto com o art. 1097.º n.º 3 do CC não permitiria a equiparação dos regimes<sup>129</sup>.

Com efeito, entendemos que o elemento literal do art. 1110.º n.º 4 do CC não permite a destriça entre o momento da comunicação e o da produção de efeitos da oposição à renovação. Caso assim o tivesse pretendido, cremos que o legislador teria replicado a redação adotada no art. 1097.º n.º 3, em que essa destriça é claramente feita.<sup>130</sup> Neste sentido, sugere Márcia Passos que será "prudente, na perspetiva do senhorio, que o contrato seja celebrado por um prazo de seis anos (...). Ou, em alternativa que seja celebrado por um ano, renovável por cinco anos (...)"<sup>131</sup>, de forma que o mesmo tenha uma duração máxima de seis anos. Admitindo que um contrato com fim não habitacional possa ter uma duração mínima inferior a um ano, diríamos que a sua duração

---

<sup>125</sup> Rodrigues, Barroso, "O arrendamento..." *op. cit.*, p. 1204.

<sup>126</sup> V. neste sentido Ferreira, Jéssica Rodrigues, "Análise...", *op. cit.*, p. 85.

<sup>127</sup> Magalhães, David, "Algumas...", *op. cit.*, p. 575.

<sup>128</sup> Ac. do TRL de 27-10-2022 (Eduardo Petersen Silva). V. igualmente neste sentido o Ac. do TRP de 08-02-2024 (Ana Vieira).

<sup>129</sup> Ac. do TRL de 29-09-2022 (Pedro Martins).

<sup>130</sup> Replicação essa que o legislador operou a propósito da estipulação de um prazo mínimo de renovação, conforme resulta do confronto do teor dos artigos 1096.º n.º 1 e 1110.º n.º 3 do CC, em alterações introduzidas pelo mesmo diploma legal.

<sup>131</sup> Passos, Márcia, "A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo", *Boletim da Ordem dos Advogados*, setembro de 2019, p. 21-22.

máxima poderá inclusive ser inferior a seis anos, mesmo seguindo esta interpretação mais restritiva do n.º 4 do art. 1110.º do CC.

## **10. Denúncia**

A denúncia constitui, à semelhança da oposição à renovação, uma forma cessativa de exercício unilateral, distinguindo-se essencialmente desta por estar associada a contratos de duração indeterminada.

À semelhança do que sucede com a oposição à renovação, verifica-se no âmbito da denúncia uma diferença substancial de regime consoante o seu exercício seja efetuado pelo arrendatário ou pelo senhorio. No âmbito da denúncia, entendemos que essa diferença é ainda mais acentuada, com maiores restrições à autonomia privada do senhorio.

### **10.1. Denúncia pelo arrendatário**

A denúncia pelo arrendatário é livre, não carecendo de qualquer justificação para o seu exercício, desde que tenham decorrido apenas seis meses de duração do contrato, e que sejam respeitados os prazos de pré-aviso previstos nas alíneas do n.º 1 do art. 1100.º do CC.

Ao arrendatário é ainda concedida a prerrogativa de reagir à denúncia que o senhorio exerça nos termos do art. 1101.º al. c), denunciando ele próprio o contrato e fazendo antecipar o seu termo (art. 1100.º n.º 2). No âmbito dos arrendamentos não habitacionais, dado o princípio de livre estipulação enunciado pelo art. 1110.º n.º 1 quanto às regras da denúncia, defende Pinto Furtado que as partes possam afastar esta faculdade concedida pelo art. 1100.º n.º 2<sup>132</sup>.

Esta prerrogativa tem paralelo com uma outra a que já aludimos e que é concedida ao arrendatário no âmbito da oposição à renovação (art. 1098.º n.º 4), sem que também no âmbito da denúncia seja concedida semelhante faculdade ao senhorio. A bem dizer, atendendo aos curtos períodos de pré-aviso que o arrendatário tem de observar, nem faria sentido conceder ao senhorio a possibilidade de fazer antecipar a denúncia do contrato. O grande desequilíbrio que vigora neste âmbito reside precisamente nos prazos de pré-aviso que cada parte deve observar para a sua produção de efeitos.

---

<sup>132</sup> Furtado, Jorge Pinto, "*Comentário...*", *op. cit.*, p. 825.

Ainda no decalque do regime da oposição à renovação, prevê-se nesta sede que o exercício extemporâneo da denúncia por parte do arrendatário não prejudique a sua eficácia, mediante o "pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta", nos termos do art. 1098.º n.º 6 do CC (*ex vi* art. 1100.º n.º 4), sem que, uma vez mais, seja concedida ao senhorio a mesma faculdade.

Para além da denúncia livre prevista no regime geral, prevê-se, no âmbito do RJOPA, uma causa específica de denúncia que permite ao arrendatário antecipar a produção dos seus efeitos em relação ao regime geral, na hipótese de o senhorio suspender o contrato para remodelação ou restauro profundos do locado (art. 10.º - A do RJOPA).

## **10.2. Denúncia pelo senhorio**

Por sua vez, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento numa de três circunstâncias elencadas no art. 1101.º do CC, e que se reconduzem a duas modalidades: (i) a denúncia livre, (ii) e a denúncia justificada<sup>133</sup>.

Das três circunstâncias previstas na lei, apenas uma delas traduz-se numa denúncia livre, cujo exercício carece de qualquer justificação (art. 1101.º al. c do CC).

### **10.2.1. Denúncia livre**

A denúncia livre é a modalidade que concede maior autonomia privada ao senhorio. Sucede, contudo, que o legislador condiciona significativamente o seu exercício, ao sujeitá-la a um prazo de pré-aviso de cinco anos, prazo esse que merece as maiores críticas por parte da generalidade da doutrina, que o adjetiva como "descomunal"<sup>134</sup> e "excessivo"<sup>135</sup>. Acompanhamos as críticas à extensão deste prazo, que entendemos condicionar em demasia o exercício da livre denúncia pelo senhorio.

Após o exercício da denúncia livre, exige-se, nos termos do art. 1104.º do CC, a sua confirmação, sob pena de ineficácia.

Se no âmbito dos arrendamentos habitacionais não se exige ao senhorio o pagamento de qualquer indemnização, nos não habitacionais essa obrigação é exigida nos termos dos n.ºs 2, 3 e 4 do art. 1110-A do CC, numa solução aditada pela Lei n.º 13/2019,

---

<sup>133</sup> Furtado, Jorge Pinto, "*Manual...*", *op. cit.*, p. 950.

<sup>134</sup> Furtado, Jorge Pinto, "*Comentário...*", *op. cit.*, p. 690.

<sup>135</sup> Ataíde, Rui e António Rodrigues, "Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano", *Revista de Direito Civil*, IV, 2, 2019, p. 301.

"que pela amplitude e incerteza das consequências que produz restringirá seriamente o direito de denúncia do locador"<sup>136</sup>, conforme sublinha Maria Olinda Garcia.

### **10.2.2. Denúncia justificada**

Quanto aos demais casos de denúncia previstos na lei, o respetivo prazo de pré-aviso é substancialmente inferior, fixando-se em seis meses (art. 1103.º n.º 1), mas o seu exercício é condicionado à invocação de justificações sujeitas ao cumprimento de uma série de requisitos.

#### **10.2.2.1. Denúncia para habitação**

Uma dessas justificações consiste na necessidade de habitação pelo próprio senhorio ou pelos seus descendentes em 1.º grau (art. 1101.º al. a) do CC), incluindo-se entre estes últimos os adotados plenos (art. 1986.º do CC)<sup>137</sup>. A esta circunstância base acrescem uma série de requisitos enunciados nos artigos 1102.º e 1103.º, dos quais resulta, nomeadamente, que da denúncia não poderá resultar um contrato com uma duração total inferior a dois anos (art. 1103.º n.º 10 do CC), assim como o pagamento de uma indemnização ao arrendatário equivalente a um ano de renda (art. 1102.º n.º 1 e 1103.º n.º 8 do CC), a qual deverá ser paga nos termos do disposto no art. 1103.º n.º 8, sob pena de ineficácia.

Este fundamento de denúncia não é invocável no âmbito dos arrendamentos com fim não habitacional, conforme decorre do art. 1110.º-A n.º 1, *a contrario*.

#### **10.2.2.2. Denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos**

A segunda e última circunstância de denúncia justificada prevista na lei consiste na denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos. Conforme sublinha Maria Olinda Garcia, esta denúncia passou a ser "bastante mais limitada do que era antes da Lei n.º 13/2019"<sup>138</sup>, uma vez que passou a exigir-se que as obras implicassem não só a desocupação do locado, mas também que não fosse possível a manutenção do arrendamento por delas não resultar local com características equivalentes às que o locado possuía antes da sua realização (art. 1101.º al. b) do CC).

---

<sup>136</sup> Garcia, Maria Olinda, "Alterações...", *op. cit.*, p. 16.

<sup>137</sup> Leitão, Luís Menezes, "Arrendamento...", *op. cit.*, p. 174.

<sup>138</sup> Garcia, Maria Olinda, "Alterações...", *op. cit.*, p. 13.

Assim, se com as obras o locado mantiver características equivalentes às que possuía, o contrato apenas se suspenderá na pendência das obras, devendo o senhorio assegurar o realojamento do arrendatário durante esse período, nos termos do disposto nos artigos 5.º-A e 9.º-B do RJOPA.

O regime para esta causa de denúncia resulta do disposto no art. 1103.º do CC e do RJOPA (art. 1103.º n.º 11), de onde decorre um processo burocrático exigente e o preenchimento de uma série de requisitos para a sua efetivação.

A invocação desta causa denunciativa importa, para o senhorio, a obrigação de compensar o arrendatário numa de duas formas taxativamente fixadas nas als. a) e b) do n.º 6 do art. 1103.º do CC. A escolha da solução para cada caso deverá passar por uma tentativa de acordo, prevendo a lei supletivamente que, na falta desse acordo, aplicar-se-á a via indemnizatória (art. 1103.º n.º 7 do CC).

## **11. A relevância dos contratos automaticamente renováveis e de duração indeterminada após a Lei n.º 13/2019**

Os atuais regimes de exercício dos direitos de oposição à renovação e de denúncia por parte do senhorio encontram-se substancialmente conformados pelas alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, cuja *ratio* já aludimos supra. Sucede que esse desígnio foi prosseguido essencialmente à custa da autonomia privada do senhorio, restringindo-a de tal forma que cremos que os desequilíbrios que a referida lei pretendia combater foram, na verdade, agravados.

Assim, no âmbito dos arrendamentos automaticamente renováveis, exige-se, segundo o nosso entendimento, um prazo mínimo de renovação de três ou de cinco anos, consoante a finalidade habitacional ou não habitacional, limitando-se ainda o exercício do direito de oposição à renovação no período correspondente.

Por sua vez, no âmbito dos arrendamentos de duração indeterminada, prevê-se um prazo de pré-aviso de cinco anos para o exercício do direito de livre denúncia, ao qual acresce, para o senhorio, nos arrendamentos não habitacionais, a obrigação de indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento nos termos do art. 1110.º -A do CC. Pinto Furtado considera mesmo que os arrendamentos de duração

indeterminada são uma modalidade "pouco apetecível à autonomia privada"<sup>139</sup>, de que "só um senhorio desavisado se servirá"<sup>140</sup>, face à alternativa concedida pelos arrendamentos de duração determinada. Na prática, a relevância atual dos contratos de duração indeterminada resume-se aos contratos antigos, sujeitos ao regime transitório do NRAU<sup>141</sup>.

No âmbito dos arrendamentos não habitacionais, cremos que as restrições impostas ao exercício dos direitos de denúncia e de oposição à renovação alteraram o paradigma de liberdade contratual proclamado pelo art. 1110.º n.º 1 do CC<sup>142</sup>, a tal ponto que cremos que a referida norma deixou, em parte, de fazer sentido.

Estas e outras restrições, que melhor explanamos supra, foram introduzidas no âmbito dos arrendamentos automaticamente renováveis ou de duração indeterminada, num regime que permite, como alternativa, que as partes celebrem contratos de prazo certo com uma duração mínima de um ano (ou inferior, no caso dos arrendamentos não habitacionais). Face à disparidade que subsiste entre as referidas modalidades no que à liberdade contratual do senhorio diz respeito, entendemos que a atual configuração do regime arrendatício português acaba por incentivar, de forma inadvertida, a celebração de contratos com prazo certo, não renováveis, em detrimento das demais soluções previstas na lei.

Ora, partindo do pressuposto que contratos automaticamente renováveis ou de duração de indeterminada promovem, em teoria, uma maior estabilidade da relação arrendatícia, entendemos, *de iure condendo*, que devem ser aligeiradas as restrições atualmente impostas à autonomia privada do senhorio no que diz respeito ao seu estatuto de direitos extintivos.

Assim, no domínio dos arrendamentos renováveis, julgamos que a lei melhor incentivaria a sua celebração sem a imposição de qualquer prazo mínimo de vigência suplementar àquele que a lei prevê para os contratos não renováveis. Outra solução possível seria voltar a um regime de imposição legal da renovação dos contratos, salvaguardando-se a possibilidade de o senhorio opor-se à primeira renovação. Com esta solução, os contratos automaticamente renováveis constituiriam o ponto de partida dos

---

<sup>139</sup> Furtado, Jorge Pinto, "Comentário...", *op. cit.*, p. 691.

<sup>140</sup> *Ibidem*, p. 691.

<sup>141</sup> V. neste sentido, Furtado, Jorge Pinto, *Ibidem*, p. 690.

<sup>142</sup> V. neste sentido, Garcia, Maria Olinda, "Alterações...", *op. cit.*, p. 14.

arrendamentos com prazo certo, promovendo-se, desta forma, a estabilidade da relação arrendatícia. Por sua vez, o senhorio deixaria de poder determinar, *à priori*, mediante estipulação contratual, a não renovação do contrato, mas obteria o mesmo efeito útil ao poder opor-se à sua primeira renovação.

Por sua vez, quanto aos arrendamentos de duração indeterminada, julgamos ser necessária uma redução significativa do prazo de pré-aviso previsto para a denúncia livre. Assim, se Pinto Furtado considera, a este propósito, que qualquer prazo que "exceda seis meses (...) pecará por excesso"<sup>143</sup>, entendemos, face às expectativas que um contrato de duração indeterminada pode gerar no arrendatário quanto à sua potencial durabilidade, que um prazo de pré-aviso de um ano pudesse ser mais adequado.

## **12. A inserção de cláusulas penais nos contratos de arrendamento urbano**

No âmbito dos contratos de arrendamento, existe a possibilidade de as partes regularem, de forma antecipada, os direitos indemnizatórios por responsabilidade civil, *maxime* mediante a aposição de cláusulas penais<sup>144</sup>, nos termos gerais (art. 810.º a 812.º do CC)<sup>145</sup>.

Subsistem, contudo, importantes desvios à liberdade contratual concedida nos termos gerais, sendo de destacar a limitação imposta à indemnização devida por mora do locatário no pagamento da renda, que corresponderá sempre, nos termos do art. 1041.º n.º 1 do CC, à renda em atraso, acrescida de 20% do seu valor<sup>146</sup>.

---

<sup>143</sup> Furtado, Jorge Pinto, "*Comentário...*", *op. cit.*, p. 691.

<sup>144</sup> A título de exemplo, no âmbito do Ac. do STJ de 18-01-2018 (Maria da Graça Trigo), foi considerada válida uma cláusula penal nos termos da qual "caso a "promitente" senhoria não obtivesse a licença de utilização, seria responsável pelo pagamento à "promitente" arrendatária de uma compensação no montante de € 90 000".

<sup>145</sup> V. a propósito da acessoriedade da cláusula penal, Monteiro, António Pinto, "*Cláusula penal e indemnização*", Dissertação de Doutoramento em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra, Almedina, 1990, p. 86 e ss.

<sup>146</sup> No âmbito do Ac. do TRG de 16-05-2024 (Maria Amália Santos), para além de se ter condenado o arrendatário ao pagamento de indemnização devida nos termos do art. 1041.º n.º 1 do CC, foi considerada válida uma cláusula penal em que se previa que o arrendatário seria responsável "pelo pagamento de todas as despesas judiciais e extrajudiciais, nomeadamente custas e honorários de profissionais forenses, que os primeiros outorgantes tenham necessidade de efetuar para assegurar o cumprimento do presente contrato, valor esse que desde já se fixa em € 2.500,00(...)."

Cessando o contrato<sup>147</sup>, independentemente da forma, a indemnização devida em caso de mora na restituição da coisa locada será atribuída nos termos do art. 1045.º do CC, sendo a sua natureza imperativa ou dispositiva alvo de discussão na doutrina e na jurisprudência.

Nos termos do n.º 1 do art. 1045.º, após a cessação do contrato, e enquanto a coisa locada não for restituída ao abrigo de alguma moratória legal, convencional ou judicial, "o locatário é obrigado, a título de indemnização", a pagar a renda que as partes tenham estipulado. A partir do momento em que o arrendatário se constitui em mora na obrigação de restituição, estatui o n.º 2 do mesmo artigo que a referida indemnização seja "elevada ao dobro". Desta forma, o legislador optou por fixar um critério "certo e abstrato", numa solução que terá entendido, segundo Brandão Proença, como a mais adequada para funcionar "como normal contrapartida da manutenção do gozo e como reparação do dano da privação"<sup>148</sup>. Sucede que este critério pode revelar-se desajustado perante "rendas de valor consideravelmente abaixo do mercado"<sup>149</sup>, como pode acontecer em contratos de longa duração, em particular nos contratos de pretérito. Ora, é precisamente quanto ao quantitativo da indemnização que se discute a possível supletividade da norma.

A posição maioritária no seio da doutrina e da jurisprudência<sup>150</sup> é aquela que sustenta a imperatividade do referencial indemnizatório contido no art. 1045.º do CC. Neste sentido, Brandão Proença sublinha a circunstância de o referido artigo não remeter para "os critérios gerais de cálculo da indemnização"<sup>151</sup>, nem salvaguardar "a possibilidade de se fazer vingar a autonomia privada"<sup>152</sup>.

Tendo sido suscitada a sua inconstitucionalidade, o Tribunal Constitucional pronunciou-se no âmbito do Ac. n.º 648/99, sustentando a imperatividade e a *ratio* do referido limite indemnizatório por refletir uma "conexão entre a utilização do bem no mercado de locação e a sua fruição", que continuaria a projetar-se mesmo após a cessação

---

<sup>147</sup> Nos termos do disposto no art. 1081.º n.º 1 do CC, constituem efeitos da cessação do contrato a desocupação e a entrega do local, os quais tornam-se imediatamente exigíveis, "salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes".

<sup>148</sup> Proença, José Carlos Brandão, "Sobre o artigo 1045.º do Código Civil...", *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. I, Porto, Universidade Católica Editora, 2020, p. 36.

<sup>149</sup> Afonso, Ana Isabel, "Art. 1045.º", *Comentário...*, *op. cit.* p. 430.

<sup>150</sup> Sustentando a imperatividade do art. 1045.º do CC, v., designadamente, os Acs. do TRP de 06-02-2023 (Eugénia Cunha), do TRE de 16-06-2016 (Albertina Pedroso) e do TRL de 21-01-2025 (Alexandra de Castro Rocha).

<sup>151</sup> Proença, José Carlos Brandão, "Sobre...", *op. cit.*, p. 38.

<sup>152</sup> *Ibidem*, p. 38.

do contrato, invocando-se ainda a "tutela do direito à habitação, que, pelo menos, permite, justificadamente, uma diferenciação em relação às situações gerais de responsabilidade civil".

Em sentido contrário, Menezes Leitão<sup>153</sup> e Menezes Cordeiro<sup>154</sup> sustentam que o critério fixado no art. 1045.º n.º 2 pode ser derogado por convenção das partes, ao abrigo da admissibilidade geral de estipulação de cláusulas penais. Menezes Cordeiro admite ainda a possibilidade de o senhorio invocar e provar danos de montante superior ou de natureza diversa, nos termos gerais (art. 483.º e ss. do CC), afastando, contudo, base legal para aplicação de sanções pecuniárias compulsórias neste contexto<sup>155</sup>.

Apesar de entendermos que o elemento literal do art. 1045.º do CC determina a sua natureza imperativa, a solução consagrada não deixa de ter como ponto de partida a autonomia privada das partes, ao estabelecer como valor referencial para a indemnização a própria renda estipulada pelas partes<sup>156</sup>. Neste sentido, salienta-se no Ac. do STJ de 13-11-2007 que a renda, "resultando da auto-regulação das partes, (...) representa o justo valor do lucro cessante da indisponibilidade da coisa locada".

Não acompanhamos, contudo, a *ratio* que está subjacente ao referido limite, nomeadamente a invocação do direito à habitação do arrendatário, num momento em que o contrato já cessou e em que o mesmo adota um comportamento inadimplente e culposo. Com efeito, cremos que o critério fixado no referido artigo se encontra desatualizado, refletindo ainda "o ambiente vinculístico reinante em 1966"<sup>157</sup>, momento desde o qual mantém inalterada a sua redação.

Para este efeito, consideramos que o limite ínsito ao art. 812.º do CC seria uma solução mais adequada, concedendo às partes e à sua autonomia o devido protagonismo na regulação dos seus interesses.

---

<sup>153</sup> Leitão, Luís Menezes, "Arrendamento...", *op. cit.*, p. 113.

<sup>154</sup> Cordeiro, Menezes, "Art. 1045.º", *Código...*, *op. cit.*, p. 364.

<sup>155</sup> *Ibidem*.

<sup>156</sup> V. neste sentido os Ac. do STJ de 12-12-2023 (Ricardo Costa).

<sup>157</sup> Proença, José Carlos Brandão, "Sobre...", *op. cit.*, p. 38.

### **13. Conclusão**

A atual configuração do regime das diferentes formas de cessação do contrato de arrendamento urbano comporta, no nosso entendimento, excessivas restrições à autonomia privada do senhorio. Algumas dessas restrições resultam de soluções vinculísticas, aplicadas aos contratos de pretérito, e conservadas pelas sucessivas reformas. Outras resultam de reformas mais recentes, com destaque para a Lei n.º 13/2019, incidindo esta particularmente sobre os arrendamentos de duração indeterminada e de prazo certo renováveis, e que se traduzem num incentivo involuntário à celebração de contratos com prazo certo não renováveis, que conservam um regime mais liberal. Neste sentido, julgamos ser inevitável que venham a surgir novas reformas ao regime arrendatício, tendo em vista um maior equilíbrio na definição da autonomia privada das partes, de forma a promover uma real estabilidade da relação arrendatícia e a aumentar a oferta de imóveis para arrendamento no mercado.

Ora, com a presente dissertação procurámos identificar os pontos do atual regime cessativo que encerram os maiores desequilíbrios e as maiores divergências interpretativas, e que deverão merecer a atenção do legislador em reformas futuras. Neste sentido, procurámos ainda expressar o nosso entendimento a propósito das referidas divergências, sugerindo e antecipando algumas das possíveis soluções tendentes a um regime mais equilibrado. Enquanto as reformas não se corporizam, analisamos as possibilidades que o atual regime concede às partes na regulação dos seus interesses.

Temos consciência de que a prossecução desse equilíbrio pressuporá uma análise de diversos aspetos do regime arrendatício, tais como os prazos mínimos, a fixação do valor da renda, o regime fiscal ou processual, entre outros. Optámos, contudo, por dedicarmo-nos ao exercício dos direitos cessativos das partes, por entendermos tratar-se de um dos aspetos mais importantes e controversos do regime arrendatício.

## Bibliografia

- Abreu, Jorge Manuel Coutinho, *"Curso de Direito Comercial"*, Volume I, 13.<sup>a</sup> ed, Coimbra, Almedina, 2022.
- Afonso, Ana Isabel, *Comentário ao Código Civil - Das Obrigações em Geral*, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2018.
- , "O prazo mínimo de renovação do contrato de arrendamento urbano é imperativo ou supletivo?", in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 78, 2022.
- , "Sobre as mais recentes alterações legislativas ao regime do arrendamento urbano", in *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. I, Universidade Católica Editora, 2020.
- Antunes, Ana Morais, *Comentário ao Código Civil - Das Obrigações em Geral*, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2018.
- Ataíde, Rui, - "Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano" em I Congresso de Direito do Arrendamento, Coimbra, Almedina, 2019.
- Ataíde, Rui e António Rodrigues, "Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano", *Revista de Direito Civil*, IV, 2, 2019.
- Baptista de Oliveira, Fernando, *"A Resolução do Contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano"*, Coimbra, Almedina, 2007.
- Cordeiro, Menezes, *Código Civil Comentado, III - Dos contratos em especial*, Coimbra, Almedina, 2024.
- Costa, António Pereira da, "Contrato de arrendamento para habitação: Proibição de cães no locado", *Revista da FDUP*, Ano XII-XVI, 2015-2019.
- Ferreira, Jéssica Rodrigues, "Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019", *Revista Eletrónica de Direito*, fevereiro 2020 – n.º 1 (Vol. 21).

Furtado, Jorge Pinto, "*Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*", 4.<sup>a</sup> ed, Coimbra, Almedina, 2022.

-. , "Evolução e Estado do Vinculismo em Portugal no Arrendamento Urbano", *Estudos em homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Vol. 3, Coimbra, Almedina, 2001.

-. , "*Manual de Arrendamento Urbano*", Vol. 1, 4.<sup>a</sup> ed, Coimbra, Almedina, 2007.

Garcia, Maria Olinda, "Alterações ao regime substantivo do arrendamento urbano: apreciação crítica da reforma de 2012", *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 72 – Vol. II/III, 2012.

-. , "Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019", *Julgar*, março de 2019.

-. , "*Arrendamento Urbano Anotado*", 2.<sup>a</sup> ed, Coimbra, Coimbra Editora, 2014.

-. , "*Arrendamento Urbano Anotado: Regime Substantivo e Processual*", 3.<sup>a</sup> ed, Coimbra, Coimbra Editora, 2014.

-. , "Contrato de arrendamento urbano - Caracterização do seu regime e reflexão crítica", *Scientia Iuridica* - Tomo LXIII, n.º 335, 2014.

Hörster, Heinrich, Eva Moreira da Silva, colab. António Agostinho Guedes, "*A Parte Geral do Código Civil Português*", 3.<sup>a</sup> ed, Coimbra, Almedina, 2024.

Hüsgen, André Mena, "As novas regras sobre a duração, denúncia e oposição à renovação do arrendamento urbano", *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. I, Universidade Católica Editora, 2020.

Leitão, Luís Menezes, "*Arrendamento Urbano*", 11.<sup>a</sup> ed, Coimbra, Almedina, 2022.

- , “Os 50 anos do Código Civil e o arrendamento urbano: uma história interminável de leis extravagantes e reformas falhadas”, *Colóquio de Direito Civil de Santo Tirso: o Código Civil 50 anos depois: balanços e perspetivas*, Coimbra, Almedina, 2017.
- Leitão, Margarida Menezes, "Os animais de companhia e o arrendamento para habitação", *RJLB*, Ano 6, n.º 1, 2020.
- Lima, Pires de, Antunes Varela, "*Código Civil Anotado*", V. 1, 4.<sup>a</sup> ed, Coimbra, Coimbra Editora, 2010.
- Magalhães, David, "*A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*", Coimbra, Coimbra Editora, 2009.
- , "Algumas alterações do regime jurídico do arrendamento urbano", *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, Vol. 95, t. 1, 2019.
- Martinez, Pedro Romano, "*Da Cessação do Contrato*", 3.<sup>a</sup> ed, Coimbra, Almedina, 2015.
- , "*Direito das Obrigações: Apontamentos*", 5.º ed, Lisboa, AAFDL, 2017.
- Mendes, Ribeiro, "O arrendamento na jurisprudência do Tribunal Constitucional", *I Congresso de Direito do Arrendamento*, Coimbra, Almedina, 2019.
- Monteiro, António Pinto, "*Cláusula penal e indemnização*", Dissertação de Doutoramento em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra, Almedina, 1990.
- Morais, Daniel, "A Caducidade do Contrato de Arrendamento", *I Congresso de Direito do Arrendamento*, Coimbra, Almedina, 2019.
- Moreira, Fábio Nave, "A oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais", *O Direito*, ano 152º, III, 2020.

Passos, Márcia, " A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo", *Boletim da Ordem dos Advogados*, setembro de 2019.

Pedroso, Albertina, "A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano", *Julgar*, n.º 19, 2013.

Proença, José Carlos Brandão, "*A Resolução do Contrato no Direito Civil*", Coimbra, Coimbra Editora, 1996.

-. "Arrendamento e proteção de pessoas vulneráveis", *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. I, Universidade Católica Editora, Porto, 2020.

-. "Sobre o artigo 1045.º do Código Civil...", *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. I, Porto, Universidade Católica Editora, 2020.

-. "Um exemplo do princípio do melhor tratamento do arrendatário habitacional", *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor J.J. Teixeira Ribeiro*, Vol. III, Iuridica Coimbra, 1983.

Rei, Maria Raquel, "Arrendamento urbano, resolução e autonomia privada", *Revista de Direito Civil*, Ano IX, n.º 2, 2024.

Rodrigues, Barroso, " O arrendamento urbano habitacional e não habitacional: o prazo e a sua renovação", *Revista de Direito Comercial*, 2023.

Sequeira, Elsa, "*Código Civil Anotado*", Vol. I, 2.ª ed, Coimbra, Almedina, 2019.

Valente, Edgar, "*Arrendamento Urbano: comentário às alterações legislativas introduzidas ao regime vigente*", Coimbra, Almedina, 2019.

Vaz, Manuel Afonso, *et al.*, "*Direito Constitucional: O sistema constitucional português*", 1.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2012.

## **Índice de Jurisprudência**

### **Acórdãos do Tribunal Constitucional**

Ac. do TC n.º 77/88 (Cardoso da Costa).

Ac. do TC n.º 648/99 (Maria Fernanda Palma).

Ac. do TC n.º 50/2022 (Pedro Machete).

### **Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça**

Ac. do STJ de 18-01-2018 (Maria da Graça Trigo).

Ac. do STJ de 20-05-2021 (Ferreira Lopes).

Ac. do STJ de 09-12-2021 (Rosa Tching).

Ac. do STJ de 20-09-2023 (Jorge Leal).

Ac. do STJ de 12-12-2023 (Ricardo Costa).

Ac. do STJ de 12-02-2025 (Nuno Pinto Oliveira).

### **Acórdãos do Supremo Tribunal da Relação de Évora**

Ac. do TRE de 16-06-2016 (Albertina Pedroso).

Ac. do TRE de 08-06-2017 (Albertina Pedroso).

### **Acórdãos do Tribunal da Relação de Guimarães**

Ac. do TRG de 22-02-2011 (Raquel Rêgo).

Ac. do TRG de 16-05-2024 (Maria Amália Santos).

### **Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa**

Ac. do TRL de 08-10-2009 (Ezagüy Martins).

Ac. do TRL de 11-02-2010 (Teresa Albuquerque).

Ac. do TRL de 05-11-2013 (Maria do Rosário Morgado).

Ac. do TRL de 09-09-2021 (Adeodato Brotas).

Ac. do TRL de 08-02-2022 (Conceição Saavedra).  
Ac. do TRL de 29-09-2022 (Pedro Martins).  
Ac. do TRL de 27-10-2022 (Eduardo Petersen Silva).  
Ac. do TRL de 10-01-2023 (Luís Pires de Sousa).  
Ac. do TRL de 22-02-2024 (Maria de Deus Correia).  
Ac. do TRL de 16-05-2024 (Carla Figueira Matos).  
Ac. do TRL de 16-05-2024 (Maria Vale Calheiros).  
Ac. do TRL de 11-07-2024 (Carla Figueiredo).  
Ac. do TRL de 12-09-2024 (Inês Moura).  
Ac. do TRL de 21-01-2025 (Alexandra de Castro Rocha).

#### **Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto**

Ac. do TRP de 16-01-2012 (Maria Adelaide Domingos).  
Ac. do TRP de 10-12-2019 (Carlos Portela).  
Ac. do TRP de 06-02-2023 (Eugénia Cunha).  
Ac. do TRP de 08-02-2024 (Ana Vieira).  
Ac. do TRP de 04-06-2024 (Rodrigues Pires).  
Ac. do TRP de 21-10-2024 (Ana Paula Amorim).  
Ac. do TRP de 24-10-2024 (José Manuel Correia).  
Ac. do TRP de 21-11-2024 (Ana Paula Amorim).  
Ac. do TRP de 21-11-2024 (José Manuel Correia).