



# AS RENOVAÇÕES NO ARRENDAMENTO: PRAZOS MÍNIMOS IMPERATIVOS OU SUPLETIVOS

por: **João Fitas** | Associado Principal, **Luís M. Pereira Coutinho** | Advogado Estagiário  
 SPONSORED CONTENT: **Morais Leitão**



## I. As alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019 – artigos 1096.º e 1110.º do Código Civil

Uma das principais questões que surgiu no seguimento da entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que introduziu alterações ao regime do arrendamento urbano, passava por perceber se, com a nova redação, os artigos 1096.º, n.º 1, e 1110.º, n.º 3: (i) passaram a impor períodos mínimos de renovação, de 3 e 5 anos, para os contratos de arrendamento para fins habitacionais e não habitacionais, respetivamente; ou (ii) se a sua fixação se mantinha na livre disponibilidade das partes. Esta dúvida surgia da nova redação em que se aditou o seguinte (a negrito): «**Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no número seguinte**».

A questão não é nova mas mantém-se atual, dada a dúvida interpretativa que gerou na doutrina e em virtude da jurisprudência recente que se tem pronunciado sobre o tema.



Assim, apesar de alguns autores terem entendido, desde logo, que as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019 fixavam um regime imperativo quanto ao período de duração mínima das renovações automáticas, posição seguida pelo Tribunal da Relação de Guimarães (processos n.º 795/20.5T8VNF.G1, de 8-04-2021, e 1423/20.4T8GMR.G1, de 2-11-2021), certo é que essa interpretação foi discutida por alguma doutrina e encontra agora reflexo em dois acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa (processos n.º 8851/21.6T8LRS.L1-6 de 17-03-2022 e n.º 7855/20.0T8LRS.L1-7, de 24-05-2022).

## II. As diferentes posições

Ambos os Acórdãos da Relação de Guimarães acima referidos – bem como parte da doutrina – sustentam que o prazo mínimo de três anos de renovação resultante da nova Lei é imperativo, com fundamento na própria exposição de motivos da Lei n.º 13/2019, ou seja, (i) no estímulo da oferta de habitação, que melhora o funcionamento do mercado habitacional, (ii) na salvaguarda da estabilidade, segurança (jurídica), e acessibilidade em termos de custos



ID: 102792768

01-12-2022

no âmbito da relação de arrendamento e (iii) na necessidade de tutelar, em particular, a posição dos arrendatários em situação de especial fragilidade. Com efeito – explicita o Tribunal –, a imperatividade do prazo de renovação contribuiria para uma «*alternativa habitacional efetiva*», suscetibilizadora do desenvolvimento da vida familiar e os investimentos realizados com a conservação dos edifícios, sendo corrigidas situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios resultantes das alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Embora partindo dos mesmos fundamentos que a Relação de Guimarães – aliás, utilizando-os para sustentar a sua posição –, certos Acórdãos da Relação de Lisboa adotam a posição inversa, recorrendo a um argumento teleológico: se a alteração legislativa levada a cabo pela Lei n.º 13/2019 visou corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento e proteger arrendatários em situação de especial fragilidade – nomeadamente, económica –, então nenhuma razão haveria para o legislador não ter prosseguido esses mesmos fins com igual intensidade no período de duração inicial do contrato. Assim, se o contrato de arrendamento tem imperativamente a duração mínima inicial de um ano (art. 1095.º, n.º 2, do Código Civil), teria por identidade de razão a duração mínima sucessiva de um ano, não se vislumbrando na Lei n.º 13/2019 qualquer intenção de conferir maior proteção ao arrendatário no período sucessivo do que aquela concedida no período inicial. Por conseguinte, a limitação à estipulação de períodos de renovação sucessiva a três anos é meramente supletiva, não se demonstrando constituir o período sucessivo à renovação «*uma situação de maior desequilíbrio entre arrendatário e senhorio, de maior necessidade de segurança e estabilidade do arrendamento urbano e de maior fragilidade do arrendatário relativamente ao período inicial de duração do mesmo contrato de arrendamento*».

### III. Conclusão

Atingindo resultados distintos, as decisões jurisprudenciais que discutem a natureza dos períodos mínimos de renovação partem das mesmas bases interpretativas. Podemos concluir que a tensão jurisprudencial

não se tem tanto centrado em densificar o que se visa tutelar, mas antes no modo de prosseguir os fins (reconhecidos) que a nova Lei procura levar a cabo, em suma: melhoramento do mercado habitacional; segurança e estabilidade; proteção da fragilidade do arrendatário. Assim, independentemente da solução jurídica que, em concreto, se atinja, a jurisprudência tem indiciado que a solução de casos concretos encontrará, em princípio, fundamentação nestes três vetores.

Sem prejuízo da interpretação histórica (isto é, a evolução da redação dos artigos) e literal, caso se opte por seguir a posição acolhida pela Relação de Guimarães, entendemos que se podem levantar algumas inconsistências sistemáticas, nomeadamente:

(i) por um lado, o contrato de arrendamento teria, imperativamente, a duração mínima inicial de um ano, tendo ao mesmo tempo a duração mínima sucessiva de três anos, sem aparente justificação, o que implicaria que, por exemplo, um contrato de arrendamento para fins habitacionais celebrado pelo prazo de 1 ano, sujeito a renovações automáticas, teria, necessariamente a duração mínima obrigatória de 4 anos para o senhorio;

(ii) como afloramento dessa discrepância, parece desequilibrado que seja permitido às partes celebrar um contrato de arrendamento pelo prazo de 1 ano, caducando no seu termo, mas, por seu turno, impôr às partes o encargo de, optando por sujeitar o referido contrato de arrendamento a renovações automáticas, as mesmas fiquem sujeitas ao período mínimo de três anos – o que pode encerrar em si uma certa rigidez, e prejudicar a estabilidade, segurança e funcionamento do mercado habitacional; e

(iii) a incoerência entre o regime de renovação dos contratos de duração limitada, decorrente do artigo 26.º, n.º 3 do NRAU, e o regime atualmente previsto no Código Civil, na medida em que os contratos mais antigos estariam sujeitos a um regime de renovação automática por prazo inferior (2 e 3 anos) ao que, de acordo com esta posição, decorreria do Código Civil (3 e 5 anos), deixando-se os contratos mais antigos e que mais se pretende proteger com um prazo de renovação inferior ao previsto na nova Lei. ■