

# ARRENDAMENTO HABITACIONAL

períodos de renovação

Abreu Advogados

# OS PERÍODOS DE RENOVAÇÃO NO ARRENDAMENTO HABITACIONAL ACÓRDÃO DA RELAÇÃO DE LISBOA VOLTA A SUSCITAR DÚVIDAS SOBRE O ALCANCE DA EXPRESSÃO “SALVO ESTIPULAÇÃO EM CONTRÁRIO”

**José M. Raimundo, Advogado** · jose.m.raimundo@abreuadvogados.com

A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro veio introduzir um conjunto de alterações significativas ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, entre as quais se destaca a nova redação do artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, que desde o primeiro momento muitas dúvidas interpretativas suscitou, não tendo reunido consenso acerca da natureza supletiva ou imperativa do prazo de renovação mínimo de três anos dos contratos de arrendamento habitacionais.

Efetivamente, enquanto uma parte da doutrina defende que, com a redação adotada, o legislador conferiu às partes liberdade, não só para afastar a renovação automática do contrato, mas também para definir quando tal renovação automática não fosse afastada – os períodos de renovação, maiores ou menores do que os supletivamente indicados na lei, já outra parte entende que sempre que o prazo inicial do contrato de arrendamento seja inferior a 3 anos, deve considera-se imperativo o período mínimo de renovação de 3 anos, limitando-se, assim, tal liberdade contratual apenas à possibilidade de estabelecer períodos de renovação superiores àquele prazo.

Não surpreende, por isso então, que todas as dúvidas que se colocaram ao intérprete e aos sujeitos ativo e passivo da relação locatícia – senhorios e arrendatários – sobre a correta interpretação do artigo 1096.º, n.º 1 do Código Civil e o verdadeiro significado da expressão “salvo estipulação em contrário” tenham levado, como seria expectável, a que

o tema fosse submetido à apreciação dos nossos Tribunais.

Os primeiros Acórdãos, que identificamos sobre a matéria, datam de 11/02/2021 e 08/04/2021, ambos do Tribunal da Relação de Guimarães, os quais, suportando-se não só na letra da lei, mas também na Exposição de Motivos constante da Proposta de Lei n.º 129/XIII, que esteve na base da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, bem como no próprio artigo 1.º deste diploma, perfilham a posição que defende a imperatividade da norma, entendendo que só assim se compreenderia o propósito almejado pelo legislador, no sentido de corrigir desequilíbrios, proteger os arrendatários e de conferir uma maior segurança e estabilidade ao regime do arrendamento habitacional.

Face ao posicionamento manifestado pelo Tribunal da Relação de Guimarães, a tese da imperatividade do período mínimo de 3 anos de renovação, vinha ganhando cada vez mais “adeptos”, criando-se a convicção de que, verdadeiramente, teria sido esse o intuito do legislador ao ter alterado a redação do n.º 1 do supra citado artigo

Porém, quando se julgava que a questão estaria de certa forma ultrapassada e esclarecida, eis que veio o Tribunal da Relação de Lisboa, através do Acórdão datado de 17/03/2022, pronunciar-se em sentido totalmente contrário à tese sufragada pelo Tribunal da Relação de Guimarães, fazendo renas-

cer a questão e alimentando as dúvidas, que se julgava, estariam sanadas.

Ora, foi precisamente o referido Acórdão da Relação de Lisboa que reacendeu o interesse e motivou o revisitar do tema com o necessário detalhe e com o intuito de contribuir, na medida do possível, para a eventual desmistificação do assunto, sem prejuízo da, como não poderia deixar de ser, elevada consideração por entendimento diverso.

Conforme resulta do primeiro ponto do sumário do supra referenciado Acórdão, entendeu o Tribunal da Relação de Lisboa que “*A limitação temporal mínima de três anos, do período de duração do contrato de arrendamento, após a sua renovação (constante do artigo 1096.º, n.º 1 do Código Civil, na redacção resultante da Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro), não assume natureza imperativa, podendo, por isso, ser reduzido esse período até um ano, por acordo das partes*”.

Para o devido enquadramento e subsequente análise do tema, importa, antes de mais, transcrever o dispositivo legal que vem suscitando todas estas dúvidas e em torno do qual versa o presente artigo.

Assim, dispõe o artigo 1096.º, n.º 1 do Código Civil, sob a epígrafe “Renovação automática”: “*1 – 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 análise do tema por parte do Tribunal da Relação de Lisboa tem como ponto de partida a comparação entre a redação atual, acima transcrita, e a anterior, resultante da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, nos termos da qual: *“1 – Salvo disposição em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, sem prejuízo do disposto no número seguinte.”*

Com efeito, é apontada por aquele Tribunal a diferença existente entre as duas redações, face ao aditamento, pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, da expressão *“ou de três anos se esta for inferior”*, deixando transparecer que o legislador se limitou a acrescentar tal expressão, sem consequência prática, e que, portanto, as dúvidas apenas serão dissipadas pela determinação do carácter imperativo ou supletivo da norma.

Entendendo este Tribunal que inexistem argumentos suficientemente sólidos, quer na letra quer no espírito da lei, que sustentem a tese da imperatividade, remete a solução do problema para a aplicabilidade do princípio da liberdade contratual, estabelecido no artigo 405.º do Código Civil, concluindo, assim, pela supletividade da norma.

Mas, se na ótica do Tribunal da Relação de Lisboa, o resultado seria exatamente o mes-

mo, ou seja, perante as duas redações do n.º 1 do artigo 1096.º as partes teriam sempre liberdade de estipular o período de renovação que entendessem, logo inferior a 3 anos, então qual teria sido o propósito da alteração preconizada pelo legislador?

Partindo do princípio de que o legislador não legisla de forma inócua, algum sentido deverá retirar-se da alteração introduzida, a qual apontou, certamente, no sentido de dar uma resposta ou colmatar as tais situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios.

De acordo com a argumentação apresentada pelo Tribunal da Relação de Lisboa, sendo o propósito da Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro o de estabelecer *“medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade”*, não se compreenderia a imperatividade da renovação por períodos mínimos de três anos na prossecução de tal fim, pois, nesse caso, teria o legislador olvidado de alguma forma a intenção de *“proteger ou prosseguir tais fins com igual intensidade no período de duração inicial do contrato”*, ao estabelecer na lei, de forma claramente imperativa, que o prazo inicial do contrato deverá ser no mínimo de um ano.

No fundo, a questão crucial – no entender do Tribunal da Relação de Lisboa – é a seguinte: merecerá o arrendatário uma maior

proteção no período de renovação do contrato do que aquela que lhe é conferida no prazo inicial do mesmo?

Impõe-se, todavia, refletir sobre a razoabilidade de tal raciocínio. Será que, tal como sufragado por aquele Tribunal, o legislador se “esqueceu” de corrigir as tais situações de desequilíbrio no período inicial do contrato de arrendamento? Se a resposta fosse afirmativa, o que não cremos, poder-se-ia aceitar a posição que define a norma como supletiva e, por conseguinte, concluir-se que a liberdade das partes iria para além da possibilidade de afastarem o regime da renovação automática.

Porém, da leitura e interpretação da norma, que deverá assentar não apenas no elemento literal, mas também no histórico, sistemático e teleológico, não parece que tenha existido qualquer esquecimento por parte do legislador e que o fim pretendido alcançar pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro se encontra igualmente, salvaguardado em outras disposições legais, bem próximas aliás do artigo 1096.º.

A tese defendida pelo Tribunal da Relação de Lisboa parece, salvo o devido respeito, desconsiderar outros dispositivos legais, que poderão afinal considerar-se determinantes na demonstração do carácter imperativo do período de renovação mínima de 3 anos.

Desde logo, o artigo 1097.º, n.º 3, do Código Civil, que assume particular relevância, ao

prever dois aspetos que parecem ser decisivos na classificação das renovações mínimas de 3 anos como imperativas.

Nos termos de tal dispositivo legal: *“A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data ...”*

O primeiro aspeto a considerar é que resulta evidente de tal redação que, ainda que as partes tenham estabelecido um prazo inicial de 1 ano (o tal que é inquestionavelmente imperativo – artigo 1095.º, n.º 2 do Código Civil), caso o senhorio comunique a oposição à renovação automática, esta apenas produzirá efeitos três anos a contar do início da vigência do contrato.

Poder-se-á, naturalmente, questionar: não poderia o legislador ter sido mais claro e fixar o período mínimo inicial do contrato em 3 anos?

À partida a resposta seria afirmativa. Contudo, importa não esquecer que a duração mínima de 3 anos do contrato somente é imposta ao senhorio, na medida em que o arrendatário poderá sempre opor-se à renovação automática para o final do primeiro ano de vigência do contrato, ainda que tal solução possa considerar-se questionável em face do desígnio da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

Não se discutirá nesta sede a justiça da opção legislativa, mas, na realidade, com a redação adotada o contrato celebrado por prazo inicial de 1 ano, acaba, em virtude do disposto n.º 3 do artigo 1097.º do Código Civil, por comportar dois prazos mínimos de vigência distintos, dependendo de qual seja a parte que pretenda fazer cessar os seus efeitos por via da oposição à renovação automática.

Voltando à questão acima colocada, parece que afinal o legislador não se esqueceu do fim pretendido pela lei, uma vez que o equilíbrio entre as partes e a proteção do arrendatário se encontram igualmente salvaguardados na solução encontrada quanto ao prazo inicial do contrato.

Identificamos, ainda, na redação do n.º 3 do artigo 1097.º um segundo aspeto que parece sustentar claramente a tese da imperatividade dos 3 anos de renovação do contrato de arrendamento habitacional, e que passamos a clarificar.

Segundo a tese defendida pelo Tribunal da Relação de Lisboa, assumindo o período mínimo de renovação um carácter puramente supletivo, seria perfeitamente concebível a celebração de um contrato com prazo inicial de 1 ano, renovável por períodos iguais e sucessivos de 1 ano.

Sendo que, se assim fosse, estaria então encontrada a solução para que o senhorio,

não se encontrasse afinal obrigatoriamente vinculado a um período mínimo de 3 anos de contrato.

Bastaria, para tanto, que não se opusesse à primeira renovação (recorde-se a redação do n.º 3 do artigo 1097.º: *“A **oposição à primeira renovação do contrato** ...”* – sublinhado nosso), opondo-se simplesmente à segunda, e obrigando-se assim a cumprir tão só 2 anos de contrato.

Ora, fará sentido colocar-se esta possibilidade, atenta a obrigatoriedade de o senhorio cumprir um prazo inicial mínimo de 3 anos sempre que celebre um contrato com prazo certo sujeito ao regime da renovação automática? Salvo melhor opinião, parece claramente que não.

Não obstante todo o respeito que nos merece entendimento oposto, estamos em crer que o principal propósito da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, constante do seu artigo 1.º, não terá sido esquecido pelo legislador, e o que se pretendeu acautelar foi efetivamente a proteção dos arrendatários, não só no período inicial do contrato, mas igualmente nos posteriores períodos de renovação e, em qualquer dos casos, por 3 anos.●