

# TEM DÚVIDAS SOBRE A LEI DO ARRENDAMENTO?

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

Dia 18.10.2019

ORDEM DOS ADVOGADOS  
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

# DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO



- Alterações efetuadas pela Lei 13/2019 de 12.02.
- Artigos: 1095º, 1096º, 1097º, 1098º, 1101º, 1103º, 1104º, 1110º e 1110º A do Código Civil.

# DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

## Contratos a termo certo:

Oposição à sua renovação - distinção entre arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios e arrendamentos para habitação tendencialmente permanente.

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

- 1ºs – Não existe limite mínimo de duração do contrato.
- 2ºs – nº 2 do art.º 1095º do C.C. estabelece um prazo mínimo de um ano e máximo de 30 anos.
- No silêncio das partes – Prazo certo, pelo período de cinco anos – art.º 1094º n.º 3 C.C.

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

### Renovação:

Contratos para habitação não permanente e fins transitórios – regra: art.º 1096º n.º 2 C.C., não são suscetíveis de renovação.

Contratos para habitação tendencialmente permanente – sem estipulação das partes, art.º 1096º n.º 1 C.C., prazo supletivo mínimo de 3 anos de duração do contrato.

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

Oposição à primeira renovação do contrato deduzida pelo senhorio:

Regra - art.º 1097º n.º 3 C.C. – só produz os seus efeitos decorridos três anos da celebração do contrato.

Exceção – necessidade de habitação pelo senhorio ou pelos seus descendentes em 1º grau.

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

“V - A *oposição à renovação* é exclusiva dos contratos de prazo certo. Consequentemente, reserva-se a *denúncia* para fazer cessar um contrato sem prazo certo. Esta distinção tornou-se clara com o NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27-02), usando a lei vigente, à época da celebração do contrato dos autos, a palavra *denúncia* sem o sentido técnico que esta assume em direito.” – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 05.12.2017 – Relatora Dr.ª Fátima Gomes

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

“I - Operando a oposição à renovação por comunicação à contraparte, nos termos previstos no artigo 1097.º, n.º 1, do CC é manifesto que tal declaração deve ser inequívoca no sentido da oposição à renovação, reportada ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação;

II - Deve entender-se que a referência feita pelo senhorio à “denúncia do mesmo contrato de arrendamento” em nada invalida o alcance da sua manifestação de vontade no sentido da não renovação do contrato no termo do prazo do mesmo, se tal intenção resultar evidente do contexto da comunicação enviada, fazendo coincidir a cessação do contrato com a data que indica como correspondente ao termo do prazo do contrato e incluindo na mesma a declaração expressa no sentido de que não pretende renovar o contrato de arrendamento existente;” – *Acórdão do T.R.Guimarães de 31.01.2019 – Relator Dr.º Paulo Reis.*



## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

“A denúncia, a par do acordo das partes, da resolução e da caducidade, é uma das formas de cessação do contrato de arrendamento a que o art.º 1079º do Cód. Civil faz expressa menção.

Pode ser agregada no conceito de denúncia, quer a declaração que, nos contratos de duração indeterminada, um dos contraentes faz ao outro de que pretende pôr termo ao contrato – denúncia em sentido técnico - quer aquela outra em que, nos de duração determinada, obsta à renovação automática do contrato e que é, portanto, reconduzível à “oposição à renovação” – *Acórdão do T.R.Évora de 16.05.2019.- Relatora – Dr.ª Maria João Sousa e Faro.*

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

### Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário:

- Possibilidade de escusa pelo arrendatário e beneficiário da transmissão do arrendamento, da sanção jurídica de pagamento das rendas correspondentes ao período do pré aviso em falta, provando situações de: *desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho, morte do arrendatário ou de pessoa que com ele viva em economia comum há mais de um ano.*

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

**Lei 6/2001 de 11.05** – Adota medidas de proteção das pessoas que vivam em economia comum.

**Art.º 2º**

1 - Entende-se por economia comum a situação de pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação há mais de dois anos e tenham estabelecido uma vivência em comum de entreajuda ou partilha de recursos.

2 - O disposto na presente lei é aplicável a agregados constituídos por duas ou mais pessoas, desde que pelo menos uma delas seja maior de idade.

# DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

## Contratos de duração indeterminada

### Denúncia pelo senhorio:

- Artº 1101º al. b) C.C. – Articulação com os art.ºs 4º e 6º do Dec.- Lei 157/2006 de 08.08, que aprovou o regime jurídico das obras em prédios arrendados – conceito de obras de remodelação ou restauro profundos e obrigações do senhorio.

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

- art.º 1101º al. c) C.C. – denúncia do contrato pelo senhorio, com uma antecedência não inferior a cinco anos, sobre a data da cessação, com necessidade de confirmação dessa denúncia, nos termos do reprimado art.º 1104º C.C.
- Sanção face à não confirmação – ineficácia da denúncia.

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

### Arrendamentos para fins não habitacionais:

- Regra - renovação – Art.º 1110º n.º 3 C.C. – contrato celebrado por prazo certo: período mínimo de cinco anos, com exceção dos contratos para fins especiais transitórios.
- Art.º 1110º n.º 4 C.C. – Senhorio não pode opor-se à renovação, nos primeiros cinco anos após o início do contrato.

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

- Art.º 1110º A nº 1 C.C. – está excluída a denúncia por necessidade de habitação do senhorio ou do seu descendente em 1º grau.
- Art.º 1110º A nº 2 C.C. – Regra: obrigação do senhorio de indemnização do arrendatário e dos trabalhadores pelos prejuízos que resultem da cessação do contrato de arrendamento.

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

- Art.º 1110 A n.º 3 C.C. – Exceção arrendamento ter sido objeto de trespasse nos três anos anteriores.
- Art.º 1110º A n.º 4 C.C. – Dedução do valor da indemnização recebida pelo arrendatário correspondente ao valor mínimo de dois anos de renda, não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado.



## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

- **Questões suscitadas pelo artigo:**
  - Epígrafe não é traduzida nas disposições previstas pelo legislador;
  - Forma de efetuar o cálculo das indenizações previstas?
  - Fatores a ter em consideração nesse cálculo?

## DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

Obrigada pela vossa atenção.

Elisabete Assunção