

# ARRENDAMENTO: OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO E DENÚNCIA



**NOTÍCIAS,  
NOVIDADES,  
TÓPICOS ACTUAIS**

**“NO ÂMBITO DA OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO PELO SENHORIO, A LEI DETERMINA UMA LIMITAÇÃO, PARA PROTECÇÃO DO ARRENDATÁRIO, NA QUAL A OPOSIÇÃO À PRIMEIRA RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO POR PARTE DESTA APENAS PRODUZ EFEITOS DECORRIDOS TRÊS ANOS DA CELEBRAÇÃO DO MESMO.”**

ESCRITO POR



**SANDRA ROQUE**  
Advogada Associada Junior



**MARIANA GONÇALVES  
CARVALHO**  
Estagiária

A oposição à renovação a denúncia são duas formas de cessar um contrato de arrendamento, previstas no Código Civil, nos artigos 1097.º e seguintes.

A oposição à renovação é uma das formas possíveis de terminar o contrato e é uma faculdade que pode ser utilizada pelo senhorio e pelo arrendatário. Vamos ver de que forma.

No caso de contratos de arrendamento com prazo certo renováveis automaticamente no seu termo, pode o senhorio impedir a sua renovação, nos termos do artigo 1097.º do Código Civil, mediante comunicação ao arrendatário, com a antecedência mínima de:

- 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
- 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

No âmbito da oposição à renovação pelo senhorio, a lei determina uma limitação, para protecção do arrendatário, na qual a oposição à primeira renovação do contrato de arrendamento por parte deste apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo.

Caso a comunicação seja feita antes dos três anos iniciais de duração do contrato, este mantém-se em vigor até essa data, com a excepção da situação em que exista a necessidade de habitação pelo próprio

senhorio ou pelos seus filhos, situação em que se aplicará o regime da denuncia para habitação, dos artigos 1102.º e 1103.º do Código Civil, com as necessárias adaptações.

Já no caso da oposição à renovação por parte do arrendatário, as comunicações ao senhorio devem respeitar os prazos mínimos seguintes:

- 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- 90 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
- 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.



Adicionalmente, é conferida ao arrendatário uma faculdade adicional – a denúncia.

O n.º 3 do artigo 1098.º prevê a denuncia do contrato de arrendamento por parte do arrendatário e determina que, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

- 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;
- 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.

A inobservância do cumprimento destes prazos pelo arrendatário não obsta à cessação do contrato, mas torna exigíveis, por parte do senhorio, o valor das rendas correspondentes ao período de pré-aviso que não foi verificado.

**“AINDA ASSIM, NÃO SERÁ EXIGÍVEL DO ARRENDATÁRIO O PAGAMENTO DESTAS RENDAS, NO CASO COMPROVADO DE DESEMPREGO INVOLUNTÁRIO, INCAPACIDADE PERMANENTE PARA O TRABALHO OU MORTE DO ARRENDATÁRIO OU DE PESSOA QUE COM ESTE VIVA EM ECONOMIA COMUM HÁ MAIS DE UM ANO – RAZÕES ESTAS QUE A LEI PREVÊ PARA PROTECÇÃO DO ARRENDATÁRIO NUMA ESPECIAL POSIÇÃO DE FRAGILIDADE.”**

Ainda assim, não será exigível do arrendatário o pagamento destas rendas, no caso comprovado de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano – razões estas que a lei prevê para protecção do arrendatário numa especial posição de fragilidade.

Esta é uma distinção importante para compreender que faculdades legais lhe assistem, no âmbito do arrendamento habitacional.