

**O n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil**

(na versão dada pela Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro):

**norma imperativa ou supletiva**

**Maria João Sousa e Faro**

*Juíza Desembargadora*

## O n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil (na versão dada pela Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro): norma imperativa ou supletiva

**Maria João Sousa e Faro**

*Juíza Desembargadora*

### RESUMO:

A interpretação do n.º 1 do art.º 1096º do Cód. Civil - na versão dada pela Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro - que é dedicado à renovação automática do contrato de arrendamento para habitação permanente celebrado com prazo certo- e a determinação do seu carácter imperativo ou supletivo é o tema abordado neste trabalho.

Tratando-se de matéria em que ocorre significativa divergência jurisprudencial e também doutrinária elencam-se os argumentos que sustentam um e outro entendimento, contraditando-se a tese da supletividade da norma e reforçando-se a adotada: a da sua imperatividade.

**PALAVRAS-CHAVE:** arrendamento/habitação, renovação, prazo, imperatividade/supletividade.

O tema que me proponho abordar conexas-se com a interpretação do n.º 1 do art.º 1096º do Cód. Civil - na versão dada pela Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro - que é dedicado à renovação automática do contrato de arrendamento para habitação permanente celebrado com prazo certo: saber ao fim e ao cabo se estamos perante uma norma imperativa ou perante uma norma supletiva.

Trata-se de matéria em que a divergência interpretativa, sobretudo a nível jurisprudencial, está instalada, o que é, consabidamente, uma tradição neste domínio.

Aliás, toca num dum dos aspetos mais polémicos do instituto que é precisamente o da determinação da duração, em si, do contrato de arrendamento.

Isto a par, evidentemente dos “clássicos e críticos regimes transitórios”, do regime das obras no locado e, em especial, “a determinação ou o acatamento judicial das consequências da falta de pagamento da renda, particularmente o *enforcement* das regras de despejo (com a mais recente proteção da casa de morada de família), isto, pelo menos, em termos efetivos e em tempo útil, o verdadeiro calcanhar de Aquiles de toda esta matéria”.<sup>1</sup>

—

Para se entender exatamente em que reside o dissídio jurisprudencial e doutrinário, convém recordar o teor do n.º 1 do art.º 1096, n.º 1 do Cód. Civil na redação que lhe foi dada pela Lei nº 13/2019, de 12 de Fevereiro: “*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.*”.

Por seu turno, na redação constante da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, a mesma norma, dispunha o seguinte:

“1 - *Salvo estipulação 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.*”.

Porque as leis são criadas para regular a vida das pessoas, revivo o caso analisado num acórdão que relatei<sup>2</sup>. Estávamos em presença de um “contrato de arrendamento para habitação permanente, com prazo certo”<sup>3</sup> de 5 (cinco) anos, com início em 1 de Dezembro de 2014 e termo em 30 de Novembro de 2019, e renovável por iguais e sucessivos prazos de 1 (um) ano, salvo se fosse denunciado por qualquer das partes nos termos ajustados no contrato.

---

<sup>1</sup> Como nos recorda António Barroso Rodrigues in “O arrendamento urbano habitacional e não habitacional: O prazo e a sua renovação”, consultável em <https://www.revistadereitocomercial.com/o-arrendamento-urbano-habitacional-e-nao-habitacional>.

<sup>2</sup> No processo 983/22.0YLPRT.E1, do TRE e consultável na Base de Dados do IGFEJ.

<sup>3</sup> Ao abrigo do disposto nos artigos 1095º e seguintes do Código Civil, com redação que lhe foi dada pela Lei n.º 6/2006, de 27.02 – NRAU.

À data da celebração daquele mesmo contrato encontrava-se em vigor a redação do nº1 do art.º 1096º do Código Civil dada pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto.

Por conseguinte, se se tivesse mantido em vigor tal redação, nenhum obstáculo existiria à consagração de um período de renovação contratual inferior a três anos, como é o caso do previsto no contrato apreciado que era, como disse, de um ano.

Porém, quando o contrato alcançou o seu termo, em 30 de novembro de 2019, já se encontrava em vigor (desde 13.2.2019) a redação do nº1 do artigo 1096º na versão da Lei nº 13/2019.

E, por isso, a questão que logo se colocou, foi a de saber se a nova versão da norma era imediatamente aplicável a essa relação jurídica de arrendamento.

A resposta encontra-se no art.º 12º do Código Civil, que rege sobre a matéria da aplicação da lei no tempo, já que a Lei n.º 13/2019, de 12.2, não contém qualquer norma de direito transitório no que concerne à aplicação da nova redação do artigo 1096.º do Código Civil aos contratos de arrendamento existentes à data da sua entrada em vigor.

A Lei n.º 13/2019, ao abrigo do art.º12.º, n.º 2, 2.ª parte, do Cód. Civil, na medida em que as suas disposições se revistam de natureza imperativa, aplica-se às relações jurídico-arrendatícias que subsistam à data do seu início de vigência, porquanto dispõe sobre o seu conteúdo e o conforma abstraindo do facto que lhes deu origem<sup>4</sup>.

Consequentemente, a aferição da natureza imperativa ou supletiva do nº1 do art.º 1096º do Cód. Civil era, e é, a meu ver, relevante também, para todos os casos em que a renovação do contrato de arrendamento habitacional ocorre já durante a vigência da Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro.

Nesse acórdão entendemos que o legislador desta Lei ao introduzir a menção à duração de três anos para a renovação estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação e, por consequência, passou a ser aplicável à renovação (automática) do contrato de arrendamento em apreciação que havia tido lugar no dia 30 de novembro de 2019, i.e. já após a sua entrada em vigor.

A pretensão manifestada pelo senhorio na missiva de oposição à renovação do contrato de arrendamento de lhe pôr termo a partir de 30 de novembro de 2021 foi feita no pressuposto de que o contrato havia sido objeto de duas renovações pelo prazo contratualmente ajustado (um ano) : de 30.11.2019 a 30.11.2020 e de 30.11.2020 a 30.11.2021.

Porém, foi ineficaz para produzir os efeitos por ele pretendidos: o de ver cessado o contrato em 30.11.2021. É que, por via da alteração legislativa considerou-se que o contrato se havia renovado automaticamente por um período de três anos, ou seja, até 30 de novembro de 2022.

Mas a solução que alcançámos, como referi, não é de todo pacífica.

---

<sup>4</sup> Assim, Acórdão do STJ de 30.11.2021 (Maria João Vaz Tomé).

Da análise jurisprudencial que efetuei, concluí que se podem identificar dois entendimentos sobre a questão:

a) O primeiro, que defende que o n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, na redação resultante da Lei 13/2019, de 12 de fevereiro fixa um prazo de renovação mínimo de três anos - de natureza imperativa - não podendo as partes convencionar um prazo de renovação inferior.

Este entendimento – que é maioritário no Supremo Tribunal de Justiça- é seguido, dentre outros, pelos seguintes acórdãos: STJ de 17.1-2023 (Pedro Lima Gonçalves) de 20.9.2023 ( Jorge Leal) , de 12.12.2024 (Isabel Salgado); e de 13.2.2025 (Nuno Pinto de Oliveira).

E é seguido, igualmente, pela maioria da doutrina: Luís Menezes Leitão (Arrendamento Urbano , 11ª ed. Almedina) Maria Olinda Garcia, (“ Alterações em matéria de arrendamento urbano introduzidas pela Lei nº 12/2029 e pela Lei nº 13/2019, in *JULGAR on line* , Março de 2019) A. França Pitão e G. França Pitão (Arrendamento Urbano Anotado, Quid Juris, 3ª edição) Rui Ataíde (Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano” in *Revista de Direito Civil* , ano IV ( 2019).

b) O segundo, no sentido de que tal norma não assume natureza imperativa, podendo, por isso, ser fixado, por acordo das partes, um período de renovação inferior a três anos. Este argumento foi expresso nas declarações de voto de vencido dos Conselheiros Jorge Arcanjo e Maria de Deus Correia, nos acórdãos do STJ de 20.9.2023 e 13.2.2025, respetivamente e na doutrina por António Barroso Rodrigues no estudo citado.

Alguns defensores desta tese acrescentam que a imperatividade apenas se reporta ao prazo mínimo garantido de vigência do contrato- 3 anos – uma vez que o n.º 3 do art.º 1097.º do Cód. Civil – que dispõe que “[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, sem prejuízo do disposto no número seguinte.<sup>5</sup> impõe a ineficácia da oposição à primeira renovação do contrato antes de decorrido esse período; sendo no demais, designadamente quanto aos prazos de renovação, o n.º 1 do art.º 1096.º do Cód. Civil, supletivo.

Esta argumentação vem expressa entre outros acórdãos, pelos do TRL de 10.1.2023 (Luís Filipe Sousa) de 18.4.2024 (Jorge Esteves), de 10.9.2024 (Micaela Sousa) e na doutrina por Pinto Furtado in *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano* , Almedina ( 3ª edição) , 2021, pags. 655 e segs.

Sendo estas as teses que se nos deparam, vejamos agora os fundamentos que suportam a segunda das teses invocadas, mais concretamente a que defende a supletividade da norma em causa, aproveitando para os contrariar, reforçando, simultaneamente, o argumentário da tese oposta e que sigo - a da imperatividade.

De acordo com os seus defensores, uma vez que a norma se inicia com a expressão “salvo estipulação em contrário”, seguindo-se uma vírgula e depois toda a expressão “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” isso significa que a possibilidade de estipulação em contrário abrange toda a hipótese situada após a vírgula, isto é, a possibilidade ou não de renovação do contrato e a duração da renovação prevista.

Atribuem, assim, significativa relevância à letra da lei.

Além disso, se as partes podem celebrar um contrato não renovável, estipulando que o contrato não se renova no fim do prazo de duração inicial, seria incongruente que, quando ao invés, quisessem estipular a renovação do contrato o tivessem de fazer por um período mínimo de três anos.

Alguns dos seus defensores socorrem-se igualmente do argumento *a maiori ad minus* mas conjugam o disposto no n.º 1 do art.º 1096º com o disposto no n.º 3 do art.º 1097º donde no seu entender emerge a tutela da posição do inquilino e da estabilidade do arrendamento, disposição, essa sim, imperativa. Atribuem, assim, preponderante relevância ao elemento sistemático.

De resto, se as partes optarem pela prorrogabilidade do contrato são livres de estabelecer prazos de renovação inferiores a três anos. No caso de nada estabelecerem quanto ao prazo da renovação, apesar de a preverem, será o prazo de três anos o aplicável.

Por conseguinte, o n.º 1 do art.º 1096º só dispõe para o silêncio contratual.

Acrescentam, ainda, que os fins pretendidos com a alteração legislativa (corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e proteger arrendatários em situação de especial fragilidade) não é alcançável com a limitação imperativa à estipulação de períodos de renovação sucessiva inferiores a três anos.

Sem prejuízo da valia argumentativa desta tese, uma pergunta subsiste por responder: por que razão teria, então, o legislador decidido introduzir a expressão “ou de três anos se esta for inferior” se não fosse para impedir que o prazo de renovação fosse inferior a 3 anos?

Como nos lembra um conhecido autor italiano<sup>6</sup> : “A lei não se identifica com a letra da lei. Esta é apenas um meio de comunicação: as palavras são símbolos e portadores de pensamento, mas podem ser defeituosas. Só nos sistemas jurídicos primitivos a letra da lei era decisiva, tendo um valor místico e sacramental. Pelo contrário, com o desenvolvimento da civilização, esta conceção é abandonada e procura-se a intenção legislativa. Relevante é o elemento espiritual, a *voluntas legis*, embora deduzida através das palavras do legislador.”

---

<sup>6</sup> Francesco Ferrara, in *Interpretação e Aplicação das Leis*, tradução de MANUEL ANDRADE, 3.ª edição, 1978, pág.128.

Não acompanho, também, a ideia de que aquela alteração seria destinada às situações em que as partes nada tenham previsto quanto ao prazo da renovação. Isto levar-nos-ia à conclusão de que a criação desta norma teria tido apenas como finalidade reger as situações excecionais em que as partes, por esquecimento ou má redação do contrato, nada dissessem sobre o seu prazo de renovação.

De todo o modo, é meu entendimento que nesse caso, no silêncio do contrato, como da norma expressamente decorre, tal prazo será idêntico ao prazo de duração inicial do contrato (salvo se, como defendo, este for inferior a 3 anos, claro).

Na verdade, parece-me, aliás, incontroverso, perante a letra da lei, que um contrato a prazo certo de 5 anos, renovável mas sem menção do respetivo prazo, se renovará por prazo igual ao previsto para a duração inicial do contrato.

Por seu turno, o argumento de que a lei que permite o mais – a não renovação – permite o menos – a estipulação de prazo de renovação inferior a três anos- também não é, a meu ver, decisivo e pressuporia, de resto, que ocorresse identidade de razões entre uma e outra, o que não sucede no caso.

Diga-se, aliás, que este argumento *a maiori ad minus* se insere na chamada interpretação enunciativa a qual pressupõe que o interprete retira da lei outras regras não expressamente formuladas através de processos lógicos de inferência não servindo para dar outro sentido à lei existente. A sua aplicação deve estar, aliás, rodeada das maiores cautelas uma vez que está em causa a admissão de formas tácitas de manifestação de vontade no exercício da função legislativa do Estado.

Se as partes convencionam, de início, a não renovação do contrato é porque consideram que o seu prazo de duração é o que corresponde ao horizonte temporal dos seus propósitos ou das suas conveniências.

Imagine-se, por exemplo, um senhorio – de quem partirá em regra a ideia de consagração, ou não, de uma cláusula versando a renovação - que só pretende arrendar o imóvel durante um ano porque conta que esse prazo será suficiente para, com as rendas que receber, angariar dinheiro necessário à aquisição de um determinado bem.

Mas pense-se noutro que, ao invés, admite tal possibilidade de renovação porque à partida equaciona um prolongamento do prazo do contrato em função das suas necessidades futuras ou mesmo das condições em que decorrerá a execução do contrato (por exemplo o comportamento do inquilino).

Por conseguinte, os propósitos subjacentes à consagração, ou não, de uma cláusula de renovação do contrato são diferentes; daí que o legislador continue a admitir que se possa afastar a renovação do contrato mas que, a ser prevista, lhe estabeleça regras.

Um contributo muito precioso, a meu ver, para interpretação da norma é-nos dado pelos seus antecedentes históricos.

“Uma norma de direito não brota de um jato, como Minerva armada da cabeça de Júpiter legislador. Mesmo quando versa sobre relações novas, a regulamentação

inspira-se frequentemente na imitação de outras relações que já têm disciplina no sistema (...)”<sup>7</sup>.

Assim, no domínio do RAU (aprovado pelo D.L.321-B/90 de 15.10) os contratos de duração limitada renovavam-se, automaticamente, no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos, se outro não estivesse especialmente previsto (art.º 100º).

Portanto o período de renovação mínimo de três anos era aí um imperativo. Como explicava então o saudoso Conselheiro Aragão Seia, “decorrido o período inicial de duração do contrato este renova-se, automaticamente, por um período mínimo de três anos, **se outro superior não estiver especialmente previsto**”<sup>8</sup>.

De igual sorte, no domínio da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro que aprovou o NRAU, o nº1 do art.º 1096.º do Cód. Civil <sup>9</sup>dispunha que: “Exceto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos”.

Tínhamos assim, o legislador a impor, desde o início, o período mínimo de renovação de três anos...

A inovação veio, pois, com a Lei nº31/2012, de 14 de agosto que pela primeira vez consagrou a possibilidade de as partes afastarem a renovação do contrato ou, ela existindo, que o seu prazo de renovação fosse diferente do prazo inicial de duração do mesmo (maior ou menor).

Na “Exposição de Motivos da Proposta de Lei nº 38/XII”, que esteve na origem da Lei nº31/2012, são traçados os propósitos do legislador em matéria de arrendamento. Aí se pode ler que: “A presente proposta de lei inscreve-se num amplo e profundo conjunto de reformas centrado na aposta clara do XIX Governo Constitucional na dinamização do mercado de arrendamento, na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das actividades económicas associadas ao sector da construção”.

E esclarece-se: “O objetivo da presente reforma é claro: criar um verdadeiro mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras dos seus recursos – e, por isso, também promotoras da poupança – e que fomentem a sua mobilidade, permitindo-lhes mais facilmente encontrar emprego”.

Dando corpo a esse propósito reformista, a Lei nº31/2012 veio, pois, em matéria de arrendamento para habitação, ampliar significativamente a liberdade contratual do senhorio<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> Idem, F. Ferrara in *Interpretação e Aplicação das Leis*, tradução de MANUEL ANDRADE, 3.ª edição, 1978, pág.143.

<sup>8</sup> In *Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 4ª edição, pag.491.

<sup>9</sup> Introduzido pelo art.º 3º da mesma Lei.

<sup>10</sup> Neste sentido, Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, Coimbra Editora, 2012, p.42 e 43.

Porém, mudado o governo e mudadas as vontades, veio o legislador de 2019 arrear o caminho anteriormente traçado num confessado propósito de “corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios”, “reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano” e de “proteger arrendatários em situação de especial fragilidade”.

Este foi o seu propósito. E, por conseguinte, as alterações que efetuou a várias normas do código civil, em matéria de arrendamento, terão de ser interpretadas à luz desse seu propósito. Sem se curar se são adequadas, ou não, a atingi-lo.

Se a alteração ao n.º1 do art.º 1096º não visasse restringir a liberdade contratual do senhorio desta feita apenas cingido ao prazo de renovação (que voltou ao mínimo de três anos) ter-se-ia deixado estar tudo como estava.

É que, como disse, não me parece fazer o menor sentido o argumento, que como se viu não tem apoio histórico, de que a oposição desse prazo mínimo seja destinado aos casos em que as partes não tenham previsto o prazo da renovação.

Em síntese, na minha opinião:

- O art.º 1096º, n.º1, na versão de 2019, manteve a possibilidade de as partes afastarem a renovação do contrato;
- Nada dizendo o contrato sobre a renovação, ou prevendo-a, determinou o legislador, imperativamente, que a renovação ocorra por períodos mínimos de três anos, quando o prazo de duração inicial do contrato seja inferior, ou quando o prazo de renovação previsto pelas partes também seja inferior.

Tudo isto no propósito de criar maior estabilidade nas relações arrendatícias, desiderato que também está presente quando impede que a oposição à renovação produza efeitos antes de decorridos esses três anos (art. 1097º, n.º3 do Cód. Civil).

Sem embargo, creio que há uma necessidade premente de o legislador patrocinar a desejada codificação, ou pelo menos uma melhor sistematização da legislação relativa ao arrendamento nas suas diversas modalidades.

É certo que estamos perante matérias intimamente relacionadas com opções políticas de quem nos tem governado e que ao sabor da visão mais ou menos ideológica destas realidades vem impondo constantes alterações normativas, quer ao nível do arrendamento para habitação, com as implicações sociais que daí decorrem, quer ao nível do arrendamento não habitacional com consequências para as diversas atividades económicas que lhe estão subjacentes.

Torna-se, porém, urgente clarificar esta e outras tantas situações, evitando a injustiça que notoriamente decorre de perante idêntica situação de facto, uma diversa interpretação da lei leve a que um cidadão seja destinatário de uma solução e outro de uma solução inversa, com sérias consequências para a sua vida.

MARIA JOÃO SOUSA E FARO

**Data Venia**

REVISTA JURÍDICA DIGITAL

**ISSN 2182-6242**

Ano XII • N.º 15 • setembro 2025

