

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
2518/19.2YLPRT.G1	15 de abril de 2021	Paulo Reis

DESCRITORES

Contrato de arrendamento > Aplicação da lei no tempo > Regime transitório > Oposição à renovação do contrato

SUMÁRIO

I- O artigo 98.º do RAU, aplicável à data da celebração do contrato em análise, prevê a inserção de uma cláusula inequívoca de duração do contrato de «duração limitada» que tem de ser escrita e não pode ser inferior a cinco anos, o que ocorre no caso vertente.

II- Independentemente de se verificarem os requisitos exigidos aos arrendatários para beneficiarem do regime transitório previsto na Lei n.º 30/2018 de 16-07, importa considerar a norma transitória prevista no seu artigo 3.º, n.º 2, a qual é perentória no sentido de restringir os efeitos suspensivos das denúncias já anteriormente efetuadas pelo senhorio, nos termos das alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou a oposição à renovação deduzida pelo senhorio, aos casos em que a produção de efeitos dessas comunicações deva ocorrer durante a vigência desta lei (concretamente entre 17-07-2018 e 31-03-2019).

III- Assim, o regime previsto na Lei n.º 30/2018, de 16-07 não se aplica a declarações de oposição à renovação de contratos de arrendamento de duração limitada efetuadas antes da publicação da aludida lei, desde que destinadas a produzir os seus efeitos em data posterior à cessação da vigência da mesma.

IV- Os limites impostos à faculdade de o senhorio se opor à renovação, por via do n.º 3 do artigo 14.º da Lei n.º 13/2019, de 12-02, incidem sobre as oposições a comunicar a partir da data da sua entrada em vigor, as quais passarão daí em diante a não poder ser feitas se não tiverem como fundamento o previsto na alínea b) do artigo 1101.º do CC, com a redação dada pela referida lei (para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento).

V- Tanto assim é que o legislador sentiu necessidade de acautelar, a título excecional, a expressa retroatividade relativamente a alguns factos de efeito imediato ou situações de execução instantânea já verificados em data anterior à entrada em vigor do referido diploma, mediante a definição de uma norma transitória autónoma, contida no n.º 5 do citado artigo 14.º da Lei da Lei n.º 13/2019, de 12-02, o qual prevê, de forma taxativa, que «as comunicações do senhorio de oposição à renovação do contrato de

arrendamento enviadas durante a vigência da Lei n.º 30/2018, de 14-07, aos arrendatários por ela abrangidos, que não tenham como fundamento o previsto na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, com a redação dada pela presente lei, não produzem quaisquer efeitos».

VI- Pelo que o regime previsto no n.º 5 do citado artigo 14.º da Lei da Lei n.º 13/2019, de 12-02, não se aplica a declarações de oposição à renovação do contrato de arrendamento efetuadas antes da entrada em vigor da Lei n.º 30/2018, de 16-07.

Fonte: <http://www.dgsi.pt>