



T M A & A NEWS

20 de Fevereiro de 2026

Oposição à renovação em contrato de arrendamento da casa de morada de família

Resumo: segundo o [Tribunal da Relação de Guimarães](#), nos casos em que é enviada uma única carta a um dos cônjuges quanto a um local arrendado que constitua a casa de morada de família, a oposição à renovação não produz efeitos.

Palavras-chave: arrendamento; casa de morada de família; comunicação; eficácia; oposição à renovação.

O Litígio judicial

As proprietárias de uma casa (senhorias) queriam cessar o contrato de arrendamento e impedir que ele se renovasse automaticamente (opor-se à sua renovação). Para isso, enviaram uma única carta registada, endereçada a ambos os inquilinos (um casal), quanto à sua casa de morada de família.

Os inquilinos não saíram de casa, argumentando que a comunicação não produzia efeitos porque a carta não tinha sido endereçada à cônjuge.

Consequentemente, as senhorias propuseram uma ação contra o casal com o intuito de estes saírem da casa e pagarem as rendas não pagas, bem como, serem indemnizadas pelos prejuízos sofridos a este respeito. Tendo sido considerada improcedente a ação pelo tribunal de primeira instância, as senhorias recorreram para o Tribunal da Relação de Guimarães, que analisou o caso.

A especialidade da cessação do contrato de arrendamento de uma casa de morada de família

De acordo com as regras aprovadas pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano, quando se trata da casa de morada de família, o senhorio não pode enviar apenas uma carta para os dois cônjuges, quando pretenda cessar o contrato. O senhorio encontra-se obrigado a enviar duas comunicações separadas (uma para o marido e outra para a mulher), quanto à cessação do contrato de arrendamento da casa de morada de família (cfr. artigo 12.º da Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto).

Se o senhorio não fizer isto, a comunicação é considerada ineficaz — ou seja, é como se a comunicação não tivesse sido enviada e o contrato continua a ser executado.

Os Argumentos das Senhorias

Não tendo logrado vencer em sede da primeira instância, em sede de recurso argumentaram as senhorias que o regime previsto no artigo 12.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, não devia ser aplicável, mas antes o regime do Código Civil, que não exige o envio de comunicação para ambos os cônjuges, porque:



T M A & A N E W S

20 de Fevereiro de 2026

1. O regime (de 2012) aplicável em tese à comunicação enviada tem como origem e considera a evolução jurisprudencial do regime anterior (o Regime de Arrendamento Urbano, de 2006), não o atual;

Acresce que o regime está pensado para situações em que apenas um dos cônjuges figura como arrendatário e em que não haja prova de que ambos tivessem conhecimento da comunicação realizada.

2. A atuação dos inquilinos foi abusiva: os inquilinos agiram de forma contrária ao instituto do abuso de direito, porque compreendiam e tiveram conhecimento efetivo da comunicação. A consequência dessa conduta abusiva deveria ser a produção dos efeitos da comunicação.

A Decisão do Tribunal

O Tribunal da Relação de Guimarães deu razão aos inquilinos e confirmou que o contrato de arrendamento continuava em vigor. As principais razões foram:

1. O contrato foi celebrado ao abrigo do regime aplicável a partir de 2012, não existindo questões sobre a aplicação da lei no tempo quanto a este contrato, celebrado em 2014;
2. Os inquilinos cumpriram o ónus de demonstrar que (i) eram casados, (ii) que o locado era a sua casa de morada de família, utilizando o locado como habitação permanente, e que (iii) não receberam a comunicação individualizada, tal como era exigido pela lei;
3. A atuação da arrendatária (o exercício do seu direito) não se revela abusivo apenas por se rejeitar a produção de efeitos a uma comunicação que não observa os requisitos legais, não passando o crivo necessário para se poder afirmar que excede manifestamente os limites impostos pela boa-fé, do fim económico e social do direito ou dos bons costumes.

O que antecede é reforçado pela circunstância de o legislador pretender proteger a casa de morada de família, como desenvolvimento da proteção constitucionalmente consagrada para a família (no artigo 67.º, n.º 1), daí exigir que ambos os cônjuges consintam na cessação do contrato de arrendamento (artigo 1682.º-B do Código Civil).

Conclusões práticas

Se um senhorio pretender cessar um contrato de arrendamento celebrado com cônjuges, deve sempre enviar uma carta separadamente a cada um destes e ter o cuidado de observar todos os requisitos legais aplicáveis quanto à comunicação da oposição à renovação do contrato.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora

Av. da Liberdade 9, 5º
250-139 Lisboa – Portugal
Tel +351 217 615 510

tma@tmalegal.pt
tmalegal.pt