



# T M A & A NEWS

29 de abril de 2026

## **Incumprimento do contrato de locação e prescrição do direito de exigir o pagamento da renda**

**Resumo:** O [Tribunal da Relação de Guimarães](#) considerou que num contrato de locação de um terreno, a empresa locatária que cessou o pagamento das rendas ao município após uma terceira entidade reivindicar a propriedade do local, não tinha fundamento para cessar o pagamento das rendas. Adicionalmente, considerou que a existência de contrato de arrendamento, acompanhado da realização da comunicação ao arrendatário da liquidação do valor das rendas em dívida, constitui título executivo. O Tribunal da Relação de Guimarães também considerou que aumenta o prazo de prescrição de rendas a existência de título executivo, sendo sujeito ao prazo ordinário de 20 anos.

**Palavras-chave:** contrato de locação; rendas; prescrição; culpa; incumprimento.

### **O Conflito**

Este acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, versa sobre um litígio entre o Município (Autor) e uma empresa de telecomunicações, a EMPO1..., S.A. (Ré/Recorrente), relativo ao não pagamento de rendas por parte da Ré, na sequência da celebração de um “acordo de cedência de espaço de domínio público” nos termos do qual o Município, na qualidade de “Cedente”, cedeu à EMPO2... (posição contratual posteriormente assumida pela Ré), na qualidade de “Cessionária”, uma parcela de terreno do domínio público.

A Ré deixou de proceder ao pagamento das rendas à Autora, por ter existido uma reclamação de terceiro, reivindicando a propriedade do bem. Em sede judicial alegou que se viu envolvida num diferendo sobre a propriedade do imóvel que a levou a pagar as rendas a outra entidade.

Na sequência de propositura de ação contra esta pelo Autor, a primeira instância condenou-a ao pagamento das rendas vencidas.

Em sede de recurso, a Ré/Recorrente alegou que não procedeu de forma culposa, dadas as circunstâncias do caso, com base nos seguintes argumentos:

- (i) outra entidade reclamou junto de si o pagamento das rendas por estar convicta de que a antena e infraestruturas da Recorrente se encontravam instaladas na sua propriedade;
- (ii) a identificação deficiente da parcela de terreno dada de arrendamento, no contrato de arrendamento em questão, criou a confusão de determinação de propriedades distintas das referidas entidades;
- (iii) os documentos registais levaram a Ré/Recorrente a considerar outra entidade como proprietária e depois outra entidade como usufrutuária;



# T M A & A NEWS

29 de abril de 2026

- (iv) nenhuma das entidades fez prova suficiente da respetiva propriedade, mesmo após inúmeras solicitações por parte da Recorrente.

Adicionalmente, alegou que as rendas vencidas se encontravam prescritas por se aplicar o prazo de prescrição de 5 anos previsto no artigo 310.º, alíneas b) e g) do Código Civil.

## **Decisão do Tribunal da Relação de Guimarães**

O Tribunal da Relação de Guimarães decidiu julgar improcedente o recurso interposto pela Ré, confirmando integralmente a decisão da primeira instância.

No que toca à existência de culpa por parte da Ré/Recorrente, declarou o tribunal que:

- (i) Foi celebrado um contrato entre a Ré e a Autora, que as vincula mutuamente, pelo que, é perante esta que a Ré tem de cumprir as obrigações a que se adstringiu;
- (ii) Um locatário não pode decidir unilateralmente deixar de pagar ao senhorio apenas com base numa reclamação de um terceiro;
- (iii) Não incumbia à Autora provar que era a proprietária – tal decorria do contrato inicialmente celebrado com esta;
- (iv) No caso em apreço, não ocorreu uma transmissão da posição de locador que pudesse justificar que o pagamento da renda passasse a ser feito pela Recorrente a uma terceira entidade;
- (v) A diligência exigível àquele locatário obrigaria no mínimo que confrontasse o senhorio original sobre as dúvidas de propriedade, a fim de averiguar da sua sustentabilidade e que continuasse a pagar-lhe as rendas se a resposta fosse no sentido de que a propriedade se mantinha na sua titularidade, assim cumprindo a sua obrigação.
- (vi) Da análise dos documentos registais nada permitiria à Recorrente concluir com segurança que outra entidade havia adquirido ao Recorrido, por qualquer meio, o direito de propriedade sobre a parcela em questão.
- (vii) Em caso de dúvida séria sobre a quem pagar, a Ré deveria ter recorrido à consignação em depósito das rendas (nos termos do artigo 841.º, n.º 1 do Código Civil), em vez de simplesmente pagar à outra entidade ou deixar de pagar ao Município.

Quanto à questão da prescrição, o tribunal decidiu que embora as rendas prescrevam normalmente em 5 anos, a existência de um título executivo (que se considerou existir neste caso, dada a presença de (i) um contrato de arrendamento, (ii) acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, por força do artigo 14.º-A, n.º 1 do NRAU) altera o prazo de prescrição para o prazo ordinário de 20 anos (consagrado no artigo 311.º, n.º 1 do Código Civil).

## **Conclusões práticas**

Havendo dúvida sobre quem é o titular do direito de propriedade de um terreno, cabe ao locatário continuar a cumprir a obrigação de pagamento da renda com a parte com quem celebrou o contrato ou,



# TMA & A NEWS

29 de abril de 2026

em alternativa, consignar em depósito as rendas devidas. O pagamento a terceiro reclamante, ainda que dotado de aparência de titularidade, não tem efeito liberatório e pode gerar o incumprimento culposo do contrato.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora