



T M & A NEWS

06 de julho de 2026

Antecedência mínima da oposição à renovação do contrato de arrendamento e momento da produção de efeitos da declaração

Resumo: Um acórdão recente do [Supremo Tribunal de Justiça](#) (STJ) veio recordar aos senhorios uma regra que, na prática, pode decidir o destino de uma ação de despejo: Quando a carta de oposição à renovação contratual é depositada no ponto de entrega dos CTT e o inquilino procede ao seu levantamento dentro do prazo regulamentar previsto para o efeito, a comunicação considera-se realizada na data em que esse levantamento ocorre.

Palavras-chave: oposição à renovação; senhorio; ação de despejo; contrato de arrendamento; direito imobiliário.

O Caso

Uma senhoria pretendia opor-se à renovação de um contrato de arrendamento celebrados para fins não habitacionais com 10 anos de duração, que terminaria a 3 de maio de 2022. Exigia-se, nos termos da convenção, que para cessar o contrato, a oposição à sua renovação fosse comunicada com, pelo menos, 90 dias de antecedência contados do momento de cessação do contrato.

A senhoria enviou a carta registada com aviso de receção a 26 de janeiro de 2022 — dentro do prazo. No dia seguinte, existiu uma tentativa de entrega, mas o destinatário não atendeu. A carta ficou disponível para levantamento nos CTT a partir de 28 de janeiro. A arrendatária dispunha de seis dias úteis, a partir de 31 de janeiro de 2022 para proceder ao levantamento da carta. A inquilina foi levantar a carta a 4 de fevereiro, ainda dentro do prazo regulamentar estabelecido pelos serviços postais.

O STJ ponderou, com base na factualidade assente, se a comunicação produzia efeitos na data em que a carta ficou disponível para levantamento no ponto de entrega dos CTT (momento, em que se cumpria o prazo de antecedência mínima de 90 dias) ou no dia em que foi efetivamente recolhida pela inquilina.

Decisão do Supremo Tribunal de Justiça

O STJ esclareceu que o regime aplicável à oposição de renovação de contratos de arrendamento aplica-se um regime especial, constante do artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”),



T M & A NEWS

06 de julho de 2026

que afasta a regra geral do Código Civil sobre eficácia de declarações (artigo 224.º do Código Civil).

No caso concreto, o STJ considerou que de acordo com a interpretação sistemática do artigo 10.º, n.ºs 1,2, alínea c), 3 e 4 do NRAU, deve prevalecer, como momento da eficácia da declaração de oposição à renovação do contrato, o momento no qual o inquilino conheceu da comunicação. O Tribunal entendeu que o regime previsto no NRAU pondera os interesses de senhorio e arrendatário: por um lado, a proteção do arrendatário perante a perda do gozo do locado, visando assegurar que a declaração chegue ao seu conhecimento, tornando claro o momento da restituição do locado ao senhorio, ao mesmo tempo que pretende simplificar o regime de efetivação da cessação do contrato. Por força desta ponderação, o tribunal concluiu que o regime consagra o dever do senhorio de acautelar, com a devida antecedência, a receção da declaração.

No caso concreto, como a declaração efetuada através da carta enviada só produziu efeitos a partir de 4 de fevereiro (no dia em que foi levantada nos CTT a comunicação), restavam menos de 90 dias até ao termo do contrato (no dia 3 de maio). A oposição à renovação foi, por isso, considerada intempestiva. Logo, não se poderia considerar que o contrato de arrendamento foi cessado no prazo contratualmente estabelecido pelo que o contrato se considerou renovado.

Conclusões práticas

Este acórdão é um alerta para os senhorios quanto ao cumprimento dos prazos contratualmente estabelecidos para realizarem a oposição à renovação do contrato. Parece reforçar que, à cautela, deve ser enviada a comunicação atempadamente, inclusive num momento bastante anterior ao prazo de antecedência mínima consagrado. Esta será a forma ideal de o senhorio se proteger quanto ao risco associado à receção tardia da comunicação e ao risco de não entrega imediata da mesma.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora