



T M & A NEWS

19 de outubro de 2026

Contrato de arrendamento habitacional: esclarecimentos jurisprudenciais sobre a atualização automática de rendas, cláusula penal e direito à quitação

Resumo: No âmbito da execução de um contrato de arrendamento, a arrendatária não pagou o devido contratualmente no que toca à atualização da renda. Adicionalmente, os senhorios não emitiram recibos de renda. Os senhorios vieram a juízo exigir o pagamento das rendas atualizadas, as rendas em falta e o montante de €5.000,00 da cláusula penal prevista no contrato, e a inquilina pediu, em reconvenção, o valor que deixou de poder deduzir em IRS por falta da emissão de recibos de renda.

O [Tribunal da Relação de Lisboa, em acórdão de 14 de maio de 2026](#), condenou ambas as partes a compensar a outra: condenou a inquilina no pagamento das rendas em dívida e na sanção prevista na cláusula penal, e os senhorios a indemnizá-la pela falta de emissão de recibos de renda.

O caso e a decisão do tribunal da primeira instância

O contrato de arrendamento para habitação com prazo certo e fiança, celebrado em 2013 pelo prazo de cinco anos e com a renda mensal de €450,00, estipulava que a renda seria automaticamente atualizada, por aplicação da taxa de 4%, no início de cada ano de vigência, sem necessidade de qualquer comunicação entre as partes contratantes. Mais se convencionou que, numa cláusula intitulada “compensação por despesas judiciais”, sempre que o senhorio tivesse de recorrer ao Tribunal para fazer valer algum dos direitos decorrentes do arrendamento, o inquilino se obrigava a pagar-lhe a quantia de €5.000,00. Dois outorgantes constituíram-se fiadores e principais pagadores, assumindo solidariamente com a arrendatária a obrigação do pontual cumprimento de todas as obrigações clausuladas no contrato.

A arrendatária não realizou as atualizações anuais por sua iniciativa. Em março de 2018, os senhorios interpelaram-na para o pagamento dos retroativos das atualizações da renda, no montante de €1.792,95, que a inquilina pagou em abril. Os senhorios comunicaram-lhe então que consideravam em dívida 50% das rendas vencidas desde setembro de 2014, e a inquilina, a quem não haviam sido emitidos recibos de renda, comunicou que, enquanto não lhe fosse dada quitação das rendas pagas, não seriam pagas mais rendas. Na ação, os senhorios pediram a condenação solidária da arrendatária e dos fiadores nos montantes em falta e peticionaram o pagamento da quantia de €5.000,00 acordada no contrato. A inquilina deduziu pedido reconvenicional, peticionando o valor que deixou de poder deduzir fiscalmente por falta de emissão de recibos de renda. A sentença de 1.^a instância absolveu os Réus (a arrendatária e os seus fiadores), declarou nula a cláusula relativa às compensações por despesas judiciais e condenou os senhorios no pedido reconvenicional.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa

O Tribunal da Relação de Lisboa julgou a apelação parcialmente procedente e revogou parcialmente a sentença.

No que respeita à atualização da renda, considerou que a principal regra consta do artigo 1077.º, n.º 1, do Código Civil, segundo o qual a estipulação das partes, por escrito, quanto à possibilidade de atualização da renda e o respetivo regime, corresponde a uma manifestação da liberdade contratual. Tendo as partes convencionado uma cláusula de atualização automática, estabelecendo com precisão um critério fixo para a atualização e o momento em que a mesma operaria, a inquilina deveria ter



T M & A NEWS

19 de outubro de 2026

procedido *motu proprio* à atualização da renda. Não se verificou, deste modo, qualquer renúncia, por parte dos senhorios, do direito de exigir a renda sujeita a atualização. Um caso de renúncia seria antes se fosse exigido, para efeitos de atualização de renda, comunicação por parte dos senhorios, e estes não o efetuassem.

Não obstante, manteve-se a absolvição dos Réus do pedido indemnizatório correspondente a 50% do valor das rendas mensais desde 2014 a 2018, por atraso no pagamento dos diferenciais valores de atualização: a comunicação dos senhorios, em 2018, configurou interpelação para pagamento dos retroativos sem quaisquer juros ou penalizações, pelo que, com o pagamento da quantia reclamada, recebido sem reservas, se extinguiu a correspondente obrigação.

É a propósito da emissão de recibos de renda que a dualidade da decisão mais se evidencia, porquanto a recusa dos senhorios em emitir-los produz consequências para ambas as partes. Por um lado, a falta de emissão de recibos não legitima o inquilino a não pagar a renda, uma vez que esta não é correspondente da obrigação de emissão de recibo, mas sim a prestação devida pelo gozo do locado. Logo, não está em causa a exceção de não cumprimento do contrato, e permanecem em dívida rendas não pagas no decurso da execução do contrato. No que respeita à não emissão de recibos de renda e ao direito à quitação, previsto no artigo 787.º do Código Civil, entendeu o tribunal que: “Donde se vê que o devedor, no caso o inquilino, não pode recusar o pagamento de prestações futuras enquanto não lhe for dada quitação de prestações já efectuadas; pode sim recusar o pagamento de cada renda sem que lhe seja dada quitação da mesma, ou seja pode oferecer o pagamento contra a entrega simultânea de recibo”.

Por outro lado, o Tribunal considerou verificada a prática voluntária, por omissão, de facto ilícito por parte dos senhorios. As obrigações legais, contidas no Código do IRS, de passar recibo de quitação de todas as importâncias recebidas do inquilino ou de entregar à Autoridade Tributária e Aduaneira uma declaração que discrimine os rendimentos recebidos a esse título, encerram também um conteúdo de proteção do inquilino, que por essa via vê acautelados o seu direito à quitação e o seu direito à dedução fiscal. Dado que os demais requisitos do artigo 483.º do Código Civil estavam preenchidos, os senhorios constituíram-se na obrigação de indemnizar a arrendatária, mantendo-se a sua condenação no pedido reconventional (€2.345,50).

A cláusula relativa à compensação por despesas judiciais, qualificada como cláusula penal, foi considerada válida. O Tribunal considerou que competia à inquilina provar que a pena era manifestamente excessiva, nos termos do artigo 812.º do Código Civil. Não tendo logrado fazê-lo, neste caso, declarou-se inexistir substrato factual para proceder à redução da cláusula penal.

Os fiadores, por terem assumido a obrigação de cumprir solidariamente, juntamente com a arrendatária, todas as obrigações clausuladas no contrato, não gozam do benefício da excussão prévia e são responsáveis pelo pagamento na exata medida da devedora.

Conclusões práticas

Do acórdão retiram-se, para os senhorios, duas ilações de relevo.

Por um lado, a necessidade de existir cuidado na estipulação, por escrito, de uma cláusula de atualização automática, que estabeleça com precisão um critério fixo e o momento em que a atualização opera. Esta desonera o senhorio da necessidade de realizar uma comunicação ao arrendatário e obriga o inquilino a atualizar a renda por sua iniciativa.



T M & A NEWS

19 de outubro de 2026

Por outro lado, a violação da obrigação legal de emitir recibos de renda por parte do senhorio pode gerar a obrigação de indemnizar o arrendatário. Deste modo, impõe-se especial cautela no seu cumprimento pontual.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora