

TM&A NEWS

23 de novembro de 2026

A opção de compra no contrato de arrendamento e a indemnização pelo atraso na restituição da coisa

Resumo: A cláusula de opção de compra de um imóvel inserida num contrato de arrendamento celebrado por documento simples é nula por falta de forma, pois o contrato de opção relativo a compra de bem imóvel deve revestir a forma exigida para o contrato cuja formação se trate — escritura pública ou documento particular autenticado. Sendo nula a cláusula, os arrendatários não podem invocar a opção de compra nem o direito de retenção sobre o bem imóvel. Foi este o entendimento do Tribunal da Relação de Lisboa, em acórdão de 18 de junho de 2026.

O conflito

Em 1 de maio de 2015, o Banif – Banco Internacional do Funchal, S.A. ("**Banif**") deu de arrendamento aos réus uma fração autónoma destinada a habitação, por contrato com prazo certo de um ano, renovável, mediante a renda mensal de 300 €. Na cláusula 13.ª, o senhorio conferiu aos arrendatários uma opção de compra do imóvel pelo preço de 85.000 €, a exercer durante a vigência do contrato.

Em dezembro de 2015, foram transferidas para a Oitante, S.A. (cuja antiga denominação era Naviget, S.A.) os ativos do Banif, por força da sua situação de insolvência ou de risco de insolvência, por declaração do Banco de Portugal. A Oitante S.A. adquiriu, assim, o direito de propriedade sobre o imóvel e a posição de senhorio no contrato de arrendamento.

Posteriormente, a Oitante S.A. comunicou aos réus a oposição à renovação do contrato, com efeitos a 30 de abril de 2019. Em fevereiro de 2019, os réus notificaram o senhorio de que pretendiam exercer a opção de compra. A Oitante S.A. respondeu que não reconhecia a transmissão da opção de compra para a sua esfera jurídica e solicitou a desocupação do imóvel. Os réus invocaram o direito de retenção do imóvel, por incumprimento da cláusula da opção de compra.

Na ação de despejo, a Oitante pediu (nomeadamente) (i) a entrega do bem imóvel, livre de pessoas e bens, (ii) uma indemnização correspondente ao valor das rendas elevadas ao dobro (artigo 1045.º do Código Civil) e (iii) a condenação dos réus em sanção pecuniária compulsória de 100 € por cada dia de atraso. Os réus formularam pedido reconvencional.

O tribunal de 1.ª instância, nomeadamente, (i) reconheceu que o arrendamento cessou em 30 de abril de 2019 por oposição à renovação, (ii) julgou oponível à Oitante a opção de compra, condenando-a a cumpri-la pelo preço de 85.000 €, e (iii) reconheceu aos réus o direito de deterem o imóvel.. Desta decisão a autora interpôs recurso de apelação.

Decisão do Tribunal da Relação de Lisboa

O Tribunal da Relação de Lisboa, quanto às questões de direito, ponderou a forma que deve revestir a cláusula de opção de compra. Entendeu que embora vigorasse a regra da liberdade de forma (artigo 219.º do Código Civil), porque se está perante um contrato atípico, ainda assim o contrato de opção relativo a compra de bem imóvel deve revestir a forma exigida para o contrato cuja formação se trate:

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

tma@tmalegal.pt
tmalegal.pt

escritura pública ou documento particular autenticado (artigo 875.º do Código Civil e artigo 80.º do Código do Notariado).

Tendo o contrato de arrendamento sido celebrado por intermédio de um documento simples, a cláusula de opção de compra foi considerada nula por inobservância da forma legalmente exigível (artigo 220.º do Código Civil). Consequentemente, os réus não podem invocar a opção de compra nem o direito de retenção, "porque não se verifica a existência de qualquer direito dos réus que aquela retenção pretenda acautelar".

Quanto à indemnização peticionada pela não devolução da coisa após a cessação do mesmo, por via de oposição à renovação, entendeu-se que as quantias pagas pelos réus a título de renda deveriam ser computadas como indemnização (artigo 1045.º, n.º 1, do Código Civil). No entanto, atendendo a que (i) a oposição à renovação do contrato de arrendamento, (ii) a inoponibilidade à autora da cláusula de opção de compra do imóvel, e (iii) a existência ou não de direito de retenção por parte dos réus eram matéria controvertida nos autos, não se podia afirmar que os réus estavam em mora, nos termos do artigo 1045.º, n.º 2 do Código Civil. Logo, o Tribunal ordenou que a indemnização devida fosse paga "*em singelo até ao trânsito em julgado desta decisão, e após ser[ia] devida a indemnização prevista no n.º 2 do artigo 1045 do Código Civil, sempre considerando os valores já pagos pelos réus após 30 de abril de 2019, a título de renda, que deverão agora deverão agora ser computadas como indemnização nos termos do supra decidido*".

Por último, recorrendo à equidade e atendendo ao valor mensal da renda (305,48 €), o Tribunal considerou manifestamente excessivo o montante de 100,00 € diários e fixou a sanção pecuniária compulsória (artigo 829.º-A do Código Civil) em 30,00 € diários devidos por cada dia de atraso no cumprimento da condenação *in casu*.

Desta forma, o recurso de apelação foi julgado procedente, ainda que com diferente fundamentação jurídica daquela apresentada pela autora recorrente.

Conclusões práticas

Para quem redige e celebra contratos de arrendamento, o entendimento perfilhado neste acórdão é de particular relevância: uma cláusula de opção de compra inserida num contrato de arrendamento celebrado por documento simples não confere ao arrendatário o direito de adquirir o imóvel. Segundo o Tribunal, a opção de compra tem de revestir a forma legalmente exigida para o contrato de compra e venda — escritura pública ou documento particular autenticado.

Quanto à indemnização pelo atraso na restituição da coisa, o acórdão esclarece que, enquanto se mantiver uma situação controvertida entre as partes, num caso semelhante ao dos autos, não existe, em rigor, mora, pelo que, a indemnização não é elevada ao dobro nesses casos.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO,

Consultora