

CARTA DE OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO / LETTER OPPOSING THE RENEWAL OF THE LEASE AGREEMENT

Comunicação do Senhorio ao Arrendatário — artigo 1097.º do Código Civil / *Landlord's notice to the Tenant — article 1097 of the Civil Code*

Documento bilingue: em caso de divergência, prevalece a versão portuguesa. / Bilingual document: in case of discrepancy, the Portuguese version prevails.

REMETENTE — O SENHORIO / SENDER — THE LANDLORD

Nome completo / *Full name*:

NIF / *Tax number (NIF)*:

Morada para correspondência / *Address for correspondence*:

DESTINATÁRIO — O ARRENDATÁRIO / RECIPIENT — THE TENANT

Nome completo / *Full name*:

Morada de envio / *Mailing address*:

CONTRATO DE ARRENDAMENTO / LEASE AGREEMENT

Morada do imóvel arrendado / *Leased property address*:

Fração, andar e código postal / *Unit, floor and postcode*:

Data de celebração / *Date signed*:

Referência do contrato / *Lease reference*:

Prazo (duração) do contrato / *Lease term (duration)*:

Data do termo em curso / *Current end date*:

LOCAL, DATA E ASSUNTO / PLACE, DATE AND SUBJECT

Local e data / *Place and date*:

Forma de envio / *Delivery method*: **Carta registada com aviso de receção**

Assunto: Oposição à renovação do contrato de arrendamento — artigo 1097.º do Código Civil. **Subject:** *Opposition to the renewal of the lease agreement — article 1097 of the Civil Code.*

COMUNICAÇÃO / NOTICE

Exmo.(a) Senhor(a) [Nome completo do arrendatário], *Dear [Tenant's full name],*

Nos termos do artigo 1097.º do Código Civil, o Senhorio vem, por este meio, comunicar ao Arrendatário a sua **oposição à renovação** do contrato de arrendamento acima identificado, relativo ao imóvel sito em [morada completa do imóvel arrendado].

Em consequência, o contrato **não se renova** e cessa os seus efeitos em [data de cessação], data em que termina o prazo em curso.

A presente comunicação é efetuada com a antecedência mínima legal de [n.º de dias] dias sobre o termo do contrato, de acordo com o quadro seguinte, que reproduz os prazos fixados no n.º 1 do artigo 1097.º do Código Civil.

PRAZO (DURAÇÃO) DO CONTRATO / LEASE TERM (DURATION)	ANTECEDÊNCIA MÍNIMA / MINIMUM NOTICE	ART. 1097.º, N.º 1 / ART. 1097(1)
Igual ou superior a 6 anos / Six years or more	240 dias / 240 days	Alínea a) / Point a)
Igual ou superior a 1 ano e inferior a 6 anos / One year or more and under six years	120 dias / 120 days	Alínea b) / Point b)
Igual ou superior a 6 meses e inferior a 1 ano / Six months or more and under one year	60 dias / 60 days	Alínea c) / Point c)
Inferior a 6 meses / Under six months	Um terço da duração do contrato / One third of the lease term	Alínea d) / Point d)

Primeira renovação: a oposição do Senhorio à **primeira** renovação só produz efeitos decorridos três anos da celebração do contrato, mantendo-se este em vigor até essa data (artigo 1097.º, n.º 3, do Código Civil). Excetua-se a necessidade de habitação pelo próprio Senhorio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, caso em que se aplica, com as devidas adaptações, o regime da denúncia para habitação (artigo 1097.º, n.º 4). Confirme este ponto antes de enviar a carta.

Fica o Arrendatário notificado de que deve **desocupar e entregar o imóvel livre de pessoas e bens** na data da cessação, com as reparações que lhe incumbam, nos termos do artigo 1081.º do Código Civil, procedendo à **entrega de todas as chaves**, incluindo duplicados, comandos, cartões de acesso e demais dispositivos na sua posse.

*Under article 1097 of the Civil Code, the Landlord hereby gives the Tenant notice of its **opposition to the renewal** of the lease agreement identified above, concerning the property located at [full address of the leased premises].*

*Consequently, the lease **will not be renewed** and shall terminate on [termination date], the date on which the current term ends.*

This notice is given with the statutory minimum of [number of days] days before the end of the term, in accordance with the table below, which sets out the periods laid down in article 1097(1) of the Civil Code.

First renewal: the Landlord's opposition to the **first** renewal only takes effect three years after the lease was entered into, the lease remaining in force until that date (article 1097(3) of the Civil Code). An exception applies where the premises are needed as a residence for the Landlord or the Landlord's first-degree descendants, in which case the regime governing termination for own occupation applies with the necessary adaptations (article 1097(4)). Check this point before sending the letter.

*The Tenant is hereby notified that the property must be **vacated and returned free of persons and belongings** on the termination date, with any repairs for which the Tenant is responsible, under article 1081 of the Civil Code, handing over **all keys**, including duplicates, remote controls, access cards and any other devices in the Tenant's possession.*

Para o efeito, propõe-se a realização da **vistoria de saída** no dia [data] pelas [hora], no imóvel, com registo do estado de conservação e das leituras dos contadores de água, eletricidade e gás. Não sendo conveniente, agradece-se que indique data alternativa até três dias antes da cessação.

O Senhorio fica ao dispor para combinar a entrega do imóvel e o acerto de contas devido, designadamente quanto à caução prestada e a consumos ainda não faturados.

Com os melhores cumprimentos,

To that end, the **exit inspection** is proposed for [date] at [time] at the property, recording its state of repair and the water, electricity and gas meter readings. If that date is not convenient, please indicate an alternative up to three days before termination.

The Landlord remains available to arrange the handover and any settlement due, namely in respect of the security deposit and of consumption not yet invoiced.

Yours sincerely,

O Senhorio / The Landlord

(assinatura do declarante — art. 9.º, n.º 1, do NRAU) / (signature of the declaring party — art. 9(1) NRAU)

Recebi o duplicado — o Arrendatário / Duplicate received — the Tenant

(opcional; não substitui a carta registada com aviso de receção) / (optional; does not replace the registered letter)

AVISOS IMPORTANTES / IMPORTANT NOTICES

1. Envie por carta registada com aviso de receção. O artigo 9.º, n.º 1, do NRAU exige escrito assinado pelo declarante, remetido por carta registada com aviso de receção; na falta de indicação escrita do Arrendatário em contrário, a carta é dirigida ao local arrendado (n.º 2). Guarde o talão de registo, o aviso de receção e uma cópia integral da carta: é esse o comprovativo exigido para demonstrar a cessação do contrato.

2. Se a carta for devolvida. O artigo 10.º do NRAU obriga o remetente a enviar **nova carta registada com aviso de receção decorridos 30 a 60 dias** sobre a data de envio da primeira. Se a segunda carta voltar a ser devolvida, a comunicação considera-se recebida no 10.º dia posterior ao seu envio. Enviar a segunda carta antes dos 30 dias ou depois dos 60 impede a formação dessa presunção de receção.

3. Esta carta não serve para a resolução do contrato por incumprimento. Rendas em atraso, danos no imóvel, ruído ou uso indevido do locado seguem procedimento distinto — a **resolução**, fundada no artigo 1083.º do Código Civil — com forma de comunicação própria e mais exigente: o artigo 9.º, n.º 7, do NRAU impõe notificação avulsa, contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, ou carta registada com aviso de receção apenas quando o contrato escrito tenha domicílio convencionado. Vários fundamentos de resolução só operam, ainda, por decisão judicial. Usar esta carta para resolver o contrato por incumprimento torna a comunicação ineficaz.

1. Send it by registered letter with acknowledgement of receipt. Article 9(1) NRAU requires a written notice signed by the declaring party and sent by registered letter with acknowledgement of receipt; unless the Tenant has stated otherwise in writing, the letter goes to the leased premises (paragraph 2). Keep the registration slip, the acknowledgement of receipt and a full copy of the letter: this is the proof required to show that the lease has ended.

2. If the letter is returned. Article 10 NRAU requires the sender to send **a new registered letter with acknowledgement of receipt between 30 and 60 days** after the first one was sent. If the second letter is returned as well, the notice is deemed received on the 10th day after it was sent. Sending the second letter before day 30 or after day 60 prevents that presumption of receipt from arising.

3. This letter is not a termination for breach. Rent arrears, damage to the property, noise or misuse of the premises follow a different procedure — **termination for breach (resolução)** under article 1083 of the Civil Code — with its own, stricter form: article 9(7) NRAU requires service by separate court notice (notificação avulsa), personal service by a lawyer, solicitador or enforcement agent, or a registered letter with acknowledgement of receipt only where the written lease contains an agreed domicile clause. Several grounds for termination also take effect only by court decision. Using this letter to terminate for breach renders the notice ineffective.

Gira os seus arrendamentos gratuitamente na app Aluseg

- Seja avisado do prazo de oposição à renovação de cada contrato antes de ele expirar
- Conta gratuita — imóveis, inquilinos, contratos e documentos num só lugar
- Comunicação do contrato à AT e recibos de renda eletrónicos
- Atualização anual da renda calculada automaticamente (coeficiente INE)
- Verificação de solvência de candidatos e avisos de prazos legais

Crie a sua conta gratuita em app.aluseg.com — Sem cartão de crédito · Menos de 2 minutos

Bloco informativo — não integra o documento. / Informational block — not part of the document.

Manage your rentals for free with the Aluseg app

- Get alerted to each lease's opposition-to-renewal deadline before it expires
- Free account — properties, tenants, leases and documents in one place
- Lease registration with the Tax Authority (AT) and electronic rent receipts
- Annual rent update calculated automatically (INE coefficient)
- Tenant screening and legal deadline reminders

Create your free account at app.aluseg.com — No credit card · Less than 2 minutes

Gerado com Aluseg.com — modelo informativo gerado automaticamente; não dispensa aconselhamento jurídico profissional. Reveja todos os campos antes de assinar ou enviar. / Generated with Aluseg.com — informational template generated automatically; it does not replace professional legal advice. Review all fields before signing or sending. Referências legais / Legal references: Art. 1097.º do Código Civil; Art. 1081.º do Código Civil; Art. 1083.º do Código Civil; Art. 9.º da Lei n.º 6/2006 (NRAU); Art. 10.º da Lei n.º 6/2006 (NRAU).