

CARTA DE OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Comunicação do Senhorio ao Arrendatário — artigo 1097.º do Código Civil

REMETENTE — O SENHORIO

Nome completo:

NIF:

Morada para correspondência:

DESTINATÁRIO — O ARRENDATÁRIO

Nome completo:

Morada de envio:

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Morada do imóvel arrendado:

Fração, andar e código postal:

Data de celebração:

Referência do contrato:

Prazo (duração) do contrato:

Data do termo em curso:

LOCAL, DATA E ASSUNTO

Local e data:

Forma de envio: **Carta registada com aviso de receção**

Assunto: Oposição à renovação do contrato de arrendamento — artigo 1097.º do Código Civil.

COMUNICAÇÃO

Exmo.(a) Senhor(a) [Nome completo do arrendatário],

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	ANTECEDÊNCIA MÍNIMA	ART. 1097.º, N.º 1
Igual ou superior a 6 anos	240 dias	Alínea a)
Igual ou superior a 1 ano e inferior a 6 anos	120 dias	Alínea b)
Igual ou superior a 6 meses e inferior a 1 ano	60 dias	Alínea c)
Inferior a 6 meses	Um terço da duração do contrato	Alínea 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.

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,

O Senhorio

(assinatura do declarante — art. 9.º, n.º 1, do NRAU)

Recebi o duplicado — o Arrendatário

(opcional; não substitui a carta registada com aviso de receção)

AVISOS IMPORTANTES

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.

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.

Gerado com Aluseg.com — modelo informativo gerado automaticamente; não dispensa aconselhamento jurídico profissional. Reveja todos os campos antes de assinar ou enviar. Referências legais: 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).