

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 4094/18.4T8MAI.P1

Relator: JUDITE PIRES

Sessão: 26 Setembro 2019

Número: RP201909264094/18.4T8MAI.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO

EFEITOS DA REVELIA

PROCEDIMENTO DE DESPEJO

BANCO NACIONAL DE ARRENDAMENTO

COMPETÊNCIA

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

INTERESSE PROCESSUAL

Sumário

I - Não tendo contestado o réu, regularmente citado na sua própria pessoa e informado, aquando da citação, que na falta de contestação se consideravam confessados os factos articulados pelo autor, e não tendo o mesmo constituído mandatário no prazo da contestação, não é o mesmo notificado para efeitos do disposto no artigo 567.º do Código de Processo Civil.

II - Em caso de revelia operante, o réu apenas é notificado da decisão final, e desde que a sua morada conste do processo.

III - O procedimento especial de despejo destina-se a efectivar a cessação do arrendamento já operada, seja por revogação, caducidade ou denúncia, seja por resolução, nos casos em que esta possa concretizar-se sem intervenção judicial.

IV - O Balcão Nacional de Arrendamento apenas tem competência para executar e tornar efectivo o despejo na sequência de cessação do contrato que já tenha operado pelos meios e nos termos previstos na lei, não dispondo de competência para decretar a resolução do contrato de arrendamento, quer esta tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas vencidas, quer outro fundamento com aquele cumulado.

V - Pretendendo o senhorio obter a resolução do contrato de arrendamento por diversos fundamentos, e só podendo a resolução ser decretada pelo tribunal relativamente a algum dos fundamentos invocados, tem o mesmo

interesse processual relevante em pedir ao tribunal a resolução do contrato com base em todos fundamentos para o efeito convocados, dispondo o mesmo de interesse em agir mesmo em relação ao pedido de resolução formulado com base na falta de pagamento de rendas, ainda que, com este específico fundamento, pudesse ter resolvido o contrato de forma extrajudicial e mediante comunicação a efectuar ao arrendatário.

Texto Integral

Processo n.º 4094/18.4T8MAI.P1
Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível da Maia - J4

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I.RELATÓRIO.

1. B..., NIF, residente na Rua ... n.º ...,-... ..., propôs acção declarativa com processo comum contra C..., NIF, residente na Rua ... n.º .., 1.ª Habitação ...,-... ..., pedindo que:

- a) Seja decretada a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre ele a e Ré;
- b) Seja a Ré condenada a:
 - (i) Proceder à desocupação efectiva do locado e a entregar o mesmo ao Autor;
 - (ii) Pagar ao Autor as rendas em dívida e os juros já vencidos, no valor global de € 7.206,40 (sete mil duzentos e seis euros e quarenta euros), e bem assim as rendas que se vencerem a partir da propositura da acção e os respectivos juros vincendos, calculados à taxa legal, até efectiva entrega do arrendado ao Autor.

Regularmente citada, a ré não contestou.

Por decisão de 15.10.2018, foi fixado o valor da acção, e, saneados os autos, declarou-se a validade e regularidade da instância.

Cumulativamente, foi ainda proferido o seguinte despacho:

Mostra-se decorrido o prazo para deduzir contestação, sem que o/os réu/eus o tenham vindo efectuar.

De harmonia com o disposto no art. 566º, do Código Processo Civil “se o réu, além de não deduzir qualquer oposição, não constituir mandatário nem intervier de qualquer forma no processo, o tribunal verificará se a citação foi feita com as formalidades legais (...).”

No caso “sub-judice”, todas as formalidades foram cumpridas.

Dispõe por sua vez o art. 567º, n.º 1, do mesmo diploma legal que “se o réu

não contestar, tendo sido ou devendo considerar-se citado regularmente na sua pessoa (...) consideram-se confessados os factos articulados pelo Autor". Face ao exposto, declaram-se confessados os factos alegados pela Autora na petição inicial.

Cumpra-se o disposto no art. 567.º, n.º 2, do Código Processo Civil.

De tal despacho foi apenas notificado o Autor, na pessoa do seu mandatário, o qual apresentou alegações escritas.

Seguidamente, foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

Termos em que julgo a presente ação procedente, por provada e em consequência:

a) Declaro decretada a resolução do contrato de arrendamento entre Autor e Ré;

b) Condenada a ré a:

(i) Proceder à desocupação efetiva do locado e a entregar o mesmo ao Autor;

(ii) Pagar ao Autor as rendas em dívida e os juros já vencidos, no valor global de € 7.206,40 (sete mil duzentos e seis euros e quarenta euros), e bem assim as rendas que se vencerem a partir dessa data e os respetivos juros vincendos, calculados à taxa legal, até efetiva entrega do arrendado ao Autor.

Custas pela ré.

Registe e notifique.

2. Não se conformando com tal sentença, dela interpôs a ré recurso de apelação para esta Relação, formulando com as suas alegações as seguintes conclusões:

I. Em 15/10/2018 foi proferido despacho no qual se davam por confessados os factos articulados pelo Autor e a ordenar o cumprimento do disposto no nº 2 do artigo 567º do Código de Processo Civil.

II. Sucede que, o indicado despacho apenas foi notificado ao Mandatário do Autor.

III. Na citação à Ré apenas é feita a advertência de que não contestando os factos articulados pelo Autor estes se consideram confessados, nada mencionando sobre a possibilidade de apresentar alegações, nem em que momento as alegações poderiam ser apresentadas.

IV. Apenas com a notificação do despacho que considerou os factos confessados é que a Ré poderia ter conhecimento de que se iria então iniciar o prazo para apresentar alegações.

V. Porquanto, a Ré poderia constituir Mandatário a todo o tempo e dessa forma apresentar as alegações a que tinha direito.

VI. O facto de não ter apresentado contestação não é idóneo a que o Tribunal possa presumir que a Ré não tenha mais direito a intervir no processo.

VII. Com efeito, existem questões de direito que não entram na esfera do ónus

da impugnação, podem ser invocadas a todo o tempo e são de conhecimento oficioso.

VIII. Não tendo sido notificada, a Ré viu-se privada da possibilidade de exercer um direito processual e foi também prejudicada – em manifesta violação do disposto no artigo 220º, números 1 e 2 do Código de Processo Civil.

IX. Assim, também tem sido entendido pela melhor doutrina – vd. TEIXEIRA DE SOUSA, *Estudos obre o novo Processo Civil*, 2ª edição, Lisboa, 1997, p. 211.

X. Deste modo, deveria a Ré ser notificada para, querendo, apresentar alegações ao abrigo do disposto no artigo 567º do Código do Processo Civil.

XI. Não o tendo sido, violou-se o princípio da igualdade, porquanto, ao abrigo do disposto no artigo 4º do CPC, «o Tribunal deve assegurar, ao longo de todo o processo, um estatuto de igualdade substancial às partes, **designadamente no exercício de faculdades, no uso de meios de defesa** e na aplicação de cominações ou sanções processuais».

XII. Princípio este que vem também constitucionalmente consagrado no artigo 13º da Constituição da República Portuguesa: “todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei”, e que no âmbito jurisdicional e com relevância para os presentes autos, se materializa pela igualdade dos cidadãos perante os tribunais (ou seja, igualdade na aplicação do direito) e, por outro lado, pela igualdade na posição do sujeito processual («igualdade de armas no processo»), com proibição da discriminação das partes no processo.

XIII. Incumbe, por conseguinte, ao Tribunal colocar as partes em perfeita paridade de condições e gozando de idênticas possibilidades de obter a justiça que lhes seja devida – igualdade em direitos, deveres, poderes e ónus – o que foi manifestamente violado nos presentes autos.

XIV. A interpretação do artigo 467º, nº 2 do Código de Processo Civil nos termos de que no caso do Réu não contestar e se a revelia for operante importa a notificação apenas do Mandatário do Autor, não se notificando o Réu, ou que apenas o Mandatário do Autor pode apresentar alegações escritas, viola o princípio constitucional da igualdade consagrado no artigo 13º da Constituição da República Portuguesa, o qual é também concretizado no disposto no artigo 4º do Código de Processo Civil e é, por conseguinte, inconstitucional.

XV. Por outro lado, a Ré não foi notificada das Alegações apresentadas pelo Autor e, não o tendo sido, viu-se impedida de exercer o contraditório sobre aquelas, o qual é também um princípio basilar do processo civil, com dimensão constitucional enquanto garantia de um processo equitativo, cfr. Artigo 20º, nº 4 da Constituição da República Portuguesa.

XVI. A omissão de ambas as notificações é também violadora do princípio

constitucional de acesso ao direito e tutela jurisdicional efetiva na medida em que viola o direito à informação da Ré consagrado no artigo 20º, nº 2 da Constituição da República Portuguesa.

Com efeito,

XVII. Tivesse a Ré sido notificada e poderia suscitar excepções que podem ser suscitadas a todo o tempo, designadamente, a incompetência absoluta do Tribunal por preterição da forma de acção especial de despejo consagrada no NRAU (artigo 15º do NRAU, aprovado pela Lei 6/2006 e artigo 96º, alínea a) do Código do Processo Civil, bem como, a caducidade do direito de resolução do contrato de arrendamento (artigo 1085º, nº 2 do Código Civil).

XVIII. Sem conceder, suscita-se a questão da incompetência do Tribunal a quo, por ser competente o Balcão Nacional de Arrendamento.

XIX. A omissão da notificação constitui uma nulidade nos termos do artigo 195º do Código de Processo Civil e importa a anulação de todos os ulteriores termos, incluindo a douta sentença proferida pelo Tribunal a quo e da qual se recorre.

Nestes termos e nos melhores de Direito, deverá ser decretada a nulidade da omissão da notificação da Ré para apresentar alegações escritas nos termos do artigo 567º, nº 2 do Código de Processo Civil e, por conseguinte, revogados todos os ulteriores atos, incluindo a Sentença proferida pelo Tribunal a quo, por errada interpretação e aplicação do disposto nos artigos 3º, 4º, 220º, nºs 1 e 2 e 567º, nº 2 do Código de Processo Civil e artigos 13º e 20º da Constituição da República Portuguesa, devendo a Ré, ora Recorrente, ser notificada para apresentar as alegações a que alude o n.º 2 do artigo 567.º do Código de Processo Civil, seguindo-se os ulteriores termos.

Assim decidindo, V. Ex.as farão, como sempre, inteira e habitual JUSTIÇA!

O apelado apresentou contra-alegações, nelas pugnando pela improcedência do recurso.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar.

II.OBJECTO DO RECURSO.

A. Sendo o objecto do recurso definido pelas conclusões das alegações, impõe-se conhecer das questões colocadas pela recorrente e as que forem de conhecimento oficioso, sem prejuízo daquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras, importando destacar, todavia, que o tribunal não está obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes para sustentar os seus pontos de vista, sendo o julgador livre na interpretação e aplicação do direito.

B. Considerando, deste modo, a delimitação que decorre das conclusões formuladas pela recorrente, no caso dos autos cumprirá apreciar se:

- a) Se devia a ré ter sido notificada para os efeitos do disposto no artigo 567.º, n.º 2 do Código de Processo Civil e das alegações escritas apresentadas pelo autor e, na afirmativa, consequências legais dessa omissão;
- b) Competência (absoluta) do tribunal recorrido para conhecer da pretensão do autor.

III- FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO.

Os factos relevantes para o conhecimento do objecto do recurso são os narrados no relatório introdutório.

IV. FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO.

1. Da eventual nulidade processual por falta de notificação da ré.

Insurge-se a recorrente pelo facto de ter sido proferida decisão final sem que antes tivesse sido notificada para, querendo, apresentar alegações, ao abrigo do disposto no artigo 567.º do Código do Processo Civil, tendo-lhe, por isso, sido negada a possibilidade de exercer tal faculdade.

O autor demandou judicialmente a ré pretendendo, com a acção proposta, que:

- Seja decretada a resolução do contrato de arrendamento entre ambos celebrado;

- A ré seja condenada a:

(i) Proceder à desocupação efectiva do locado, entregando-o ao autor;

(ii) Pagar ao mesmo as rendas em dívida e os juros já vencidos, e bem como as rendas que se vencerem a partir da propositura da acção e os respectivos juros vencidos, calculados à taxa legal, até efectiva entrega do locado.

A ré, regularmente citada, com a expressa advertência de que “a falta de contestação importa a confissão dos factos articulados pelo(s) autor(es)” e de que é obrigatória a constituição de mandatário judicial, não contestou, nem juntou aos autos procuração forense.

Na ausência de contestação foi proferido o despacho de 15.10.2018, que, após declarar confessados os factos articulados pelo autor na petição inicial, determinou o cumprimento do disposto no artigo 567.º, n.º 2 do Código de Processo Civil.

Segundo o n.º 1 do referido normativo, “*Se o réu não contestar, tendo sido ou devendo considerar-se citado regularmente na sua própria pessoa ou tendo juntado procuração a mandatário judicial no prazo da contestação, consideram-se confessados os factos articulados pelo autor*”.

Dispõe, por seu turno, o n.º 2 do mesmo preceito legal que “*É concedido o prazo de 10 dias, primeiro **ao mandatário do autor** e depois **ao mandatário do réu**, para alegarem por escrito, com exame do suporte físico do processo,*

se necessário, e em seguida é proferida sentença, julgando-se a causa conforme for de direito”.

Só em relação ao autor foi cumprido tal ritualismo processual, tendo, para o efeito, sido notificado o seu mandatário judicial.

Sustenta a ré em sede de recurso que se exigia que também ela fosse notificada do despacho de 15.10.2018. A omissão de tal formalidade processual, ainda segundo a ré, constitui nulidade processual, nos termos do artigo 195.º do Código de Processo Civil.

Contestar acção contra si proposta é não apenas um direito do réu, mas também um ónus que sobre ele recai, na medida em que a lei processual associa consequências jurídicas desfavoráveis ao réu, no caso da revelia operante.

Esta, com efeito, como resulta do citado n.º 1 do artigo 567.º do Código de Processo Civil, determina a confissão dos factos articulados pelo autor quando o réu, não contestante, tenha sido ou deva considerar-se regularmente citado na sua própria pessoa, ou haja juntado procuração a mandatário judicial, no prazo da contestação. O efeito deste comportamento omissivo do réu constitui a designada confissão tácita ou ficta.

Exige-se, por isso, que uma das informações a transmitir ao réu no acto da citação seja a respeitante à cominação fixada na lei para a revelia.

No caso aqui em debate constata-se que a ré foi regulamentemente citada na sua própria pessoa, tendo sido expressamente advertida para os efeitos da falta de contestação.

Apesar de informada das consequências previstas na lei para a revelia, a ré não contestou, nem constituiu mandatário no prazo da contestação, apesar de também haver sido advertida aquando da citação que essa constituição era obrigatória.

Sob a epígrafe “Notificações às partes que não constituam mandatário”, prescreve o artigo 249.º do Código de Processo Civil:

1 - Se a parte não tiver constituído mandatário, as notificações são efetuadas nos termos previstos no n.º 5 do artigo 219.º, quando aplicável, ou por carta registada, dirigida para a sua residência ou sede ou para o domicílio escolhido para o efeito de as receber, presumindo-se, nestes casos, feita no terceiro dia posterior ao do registo da carta ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando o não seja.

2 - A notificação efetuada por carta registada não deixa de produzir efeito pelo facto de o expediente ser devolvido, desde que a remessa tenha sido feita para a residência ou a sede da parte ou para o domicílio escolhido para o efeito de a receber; nesse caso, ou no de a carta não ter sido entregue por ausência do destinatário, juntar-se-á ao processo o sobrescrito, presumindo-se a

notificação feita no dia a que se refere a parte final do número anterior.

3 - Excetua-se o réu que se haja constituído em situação de revelia absoluta, que apenas passa a ser notificado após ter praticado qualquer ato de intervenção no processo, sem prejuízo do disposto no n.º 5.

4 - Na hipótese prevista na primeira parte do número anterior, as decisões têm-se por notificadas no dia seguinte àquele em que os autos tiverem dado entrada na secretaria ou em que ocorrer o facto determinante da notificação oficiosa.

5 - As decisões finais são sempre notificadas desde que a residência ou sede da parte seja conhecida no processo.

6 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4, a notificação considera-se ainda efetuada, em qualquer circunstância, quando o notificando proceda à consulta eletrónica do processo, nos termos previstos na portaria prevista no n.º 2 do artigo 132.º.

Dado que a ré, no caso em apreço não havia constituído mandatário, não tinha praticado qualquer acto ou tido qualquer intervenção no processo antes de proferida a decisão final, apenas tinha de ser notificada, como efectivamente o foi, da sentença proferida nos autos, não havendo, antes disso, lugar a qualquer outra notificação, nomeadamente do despacho que declarou confessados os factos articulados pelo autor, bem como para efeitos do n.º 2 do artigo 567.º[1], e das alegações apresentadas pelo mandatário do autor. Tal solução, decorrente da aplicação dos citados normativos, não viola qualquer princípio ou preceito constitucional, designadamente os invocados pela recorrente.

A circunstância de, em situação de revelia absoluta, a lei apenas impor a notificação ao réu das decisões finais[2], quando este não haja praticado qualquer acto no processo ou não tenha tido nele qualquer intervenção, não viola nenhuma norma da Lei Fundamental, nem afronta qualquer princípio constitucional, designadamente o do acesso ao direito e de tutela jurisdicional, ou o da igualdade das partes.

Àquele que é judicialmente demandado reconhece a lei o direito de defesa. De forma a poder exercer tal direito é citado para, querendo, contestar, no prazo legalmente fixado para o efeito.

Está, porém, na livre disponibilidade do demandado exercer ou não o direito que a lei lhe reconhece, sendo certo que à falta de contestação faz a mesma lei corresponder determinados efeitos jurídicos àquele desfavoráveis, tomando por confessados os factos articulados pelo autor.

Cabendo ao réu exercer ou não o direito de defesa que lhe é garantido, deve o mesmo ser esclarecido no acto da citação das consequências das falta de

contestação para que possa decidir de forma informada.

Esse esclarecimento foi prestado à ré aquando da sua citação, tendo sido a mesma advertida que a falta de contestação importava a confissão dos factos articulados pelo autor e de que era obrigatória a constituição de mandatário. Adquirida essa informação, que a ré não põe em causa, optou a mesma por não contestar.

Ora, a operância da revelia leva a que se assuma como verificado nos autos o quadro factual alegado na petição inicial, deixando de subsistir qualquer controvérsia acerca do mesmo, limitando-se então o juiz a decidir a causa “conforme for de direito”.

À ré, por conseguinte, não foi negado acesso ao direito ou a tutela jurisdicional, tendo-lhe sido concedida a faculdade de se defender, por impugnação ou por excepção, através da contestação, direito que poderia ter exercido em paridade com os direitos reconhecidos ao autor.

Tendo, porém, optado por não exercer tal direito, resta-lhe conformar-se com as consequências jurídicas legalmente previstas para essa inércia, e das quais, repete-se, foi devidamente informada.

Constatando-se, deste modo, que não foi omitida nenhuma formalidade prescrita na lei, não enfermam os autos de qualquer nulidade processual que invalide algum dos actos nele praticados.

Deste modo, sucumbe nesta parte a apelação.

2. Da invocada incompetência absoluta do tribunal recorrido.

Amparando-se no disposto nos artigos 15.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006 e artigo 96.º, a) do Código de Processo Civil, invoca a ré em sede de alegações recursivas a incompetência absoluta do tribunal, por preterição da forma de acção especial de despejo prevista no primeiro daqueles diplomas, apontando essa competência ao Balcão Nacional do Arrendamento.

Podendo a questão da incompetência absoluta ser oficiosamente conhecida enquanto não houver sentença com trânsito em julgado proferida sobre o fundo da causa[3], importa indagar se o tribunal recorrido dispunha ou não de competência para apreciar a acção nele proposta pelo autor.

Defende a recorrente que essa competência é reservada ao Balcão Nacional do Arrendamento, através do procedimento especial de despejo.

Tal procedimento, criado pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, consiste num mecanismo extrajudicial cuja tramitação é assegurada pelo Balcão Nacional do Arrendamento[4] e que, de acordo com o n.º 1 do artigo 15.º do citado diploma, “...se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes”.

Delimitando o âmbito de aplicação do referido procedimento, concretiza o n.º 2 do mencionado normativo:

“Apenas podem servir de base ao procedimento especial de despejo independentemente do fim a que se destina o arrendamento:

- a) Em caso de revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do Código Civil;*
- b) Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável, o contrato escrito do qual conste a fixação desse prazo;*
- c) Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1097.º ou no n.º 1 do artigo 1098.º do Código Civil;*
- d) Em caso de denúncia por comunicação pelo senhorio, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista na alínea c) do artigo 1101.º ou no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil ou da comunicação a que se refere a alínea a) do n.º 5 do artigo 33.º da presente lei;*
- e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;*
- f) Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1098.º do Código Civil e dos artigos 34.º e 53.º da presente lei, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário”.*

Como afirma Edgar Alexandre Martins Valente[5], “...o Procedimento Especial de Despejo é o meio processual destinado a efectivar a cessação do contrato de arrendamento, nos casos em que o arrendatário não desocupe o locado na data, legal ou convencionalmente prevista”.

O procedimento especial de despejo destina-se, pois, a efectivar a cessação do arrendamento já operada, seja por revogação, caducidade ou denúncia, seja por resolução, nos casos em que esta possa concretizar-se sem intervenção judicial. Na prática corresponde a um procedimento de natureza executiva, ao qual servem de base os documentos que, segundo a lei anteriormente em vigor, eram considerados títulos executivos.

Com o recurso à via judicial pretende o autor que seja decretada a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre ele e a ré e que esta seja condenada a desocupar o locado, entregando-o ao autor livre de pessoas e bens, bem como seja condenada no pagamento de rendas vencidas e não pagas, rendas vincendas e respectivos juros.

Como fundamento de tais pretensões invoca o autor a falta de cumprimento da

ré quanto ao pagamento de rendas devidas pela ocupação do local arrendado, estando em dívida as rendas vencidas desde Setembro de 2016, no montante total de € 6.960,00, alegando ainda que “desde há cerca de um ano, a Ré reside no arrendado à luz da vela e com garrafas de água, aí vivendo em condições degradantes e com manifesta falta de condições de higiene e salubridade, o que nos termos do artigo 1083.º, n.º 2, al. a) do C.C., constitui igualmente fundamento para a resolução do contrato”[6].

Com a acção proposta pretende, assim, o autor, entre o mais, a resolução judicial do contrato de arrendamento invocando, como fundamento, a falta de pagamento de rendas e a violação reiterada e grave das regras de higiene, circunstância que reconduz à previsão da alínea a) do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil.

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, “a resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida”, dispondo o n.º 1 do mesmo dispositivo que “a resolução pelo senhorio com fundamento numa das causas previstas no n.º 2 do artigo anterior é decretada nos termos da lei de processo”, ou seja, com intervenção judicial.

Ora, fundamentando o autor o pedido de resolução do contrato de arrendamento também na circunstância prevista no n.º 2, alínea a) do artigo 1083.º é de indiscutível evidência que tal pretensão só poderia ser alcançada por via judicial.

Mas ainda que não concorresse no caso em discussão nenhuma das previsões do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil para fundamentar a pretendida resolução do contrato, sempre o autor teria de apresentar o comprovativo da comunicação a que alude o n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil para que se pudesse socorrer do procedimento especial de despejo[7]. Não resultando da petição inicial que tenha o autor recorrido a essa via para resolver o contrato de arrendamento, falha naturalmente um dos pressupostos legalmente exigidos para recorrer àquele procedimento.

A pretensão que o Autor visa alcançar com a acção proposta - resolução do contrato de arrendamento com base nos indicados fundamentos - só poderia, pois, ser obtida por via judicial, não dispondo o Balcão Nacional de Arrendamento [que apenas tem competência para executar e tornar efectivo o despejo na sequência de cessação do contrato que já tenha operado pelos meios e nos termos previstos na lei] de competência para decretar tal resolução.

Poder-se-ia, no entanto questionar se podia o senhorio, aqui autor, recorrer

aos tribunais para obter a declaração de resolução do contrato com fundamento na falta de pagamento das rendas uma vez que a resolução com esse fundamento opera por comunicação à contraparte, sem necessidade de intervenção judicial.

A questão deve, no entanto, ser equacionada não em termos de competência, mas antes ser analisada na perspectiva do interesse processual (interesse em agir).

Da análise do artigo 1084.º do Código Civil e artigo 14.º, n.º 1 da Lei 6/2006 parece resultar que a acção de despejo está reservada às situações em que a lei impõe o recurso à via judicial, o que apenas acontece relativamente à resolução efectuada pelo senhorio com fundamento no disposto no n.º 2 do artigo 1083.º e não para as hipóteses em que a lei expressamente permite que a resolução do contrato opere por via extrajudicial.

A redacção pouco clara dos referidos dispositivos tem, no entanto, gerado alguma controvérsia quanto à sua interpretação.

Se na doutrina - já que a jurisprudência é, quanto a tal questão, praticamente uniforme, como adiante se verá - se tem vindo a sustentar que a resolução do contrato com base no incumprimento do arrendatário quanto ao pagamento da renda só pode operar por via extrajudicial, através da comunicação mencionada no n.º 2 do artigo 1084º, outros, pelo contrário, defendem que, a par daquele meio, continua a ser facultada ao senhorio a possibilidade de, por via judicial, através da propositura da competente acção judicial, pôr termo à relação locatícia com fundamento naquele mesmo incumprimento.

Esta última é, inequivocamente, a que melhor se adequa a uma interpretação sistemática e teleológica das normas jurídicas que, no âmbito do NRAU, se destinam a regulamentar o arrendamento e os modos de cessação do mesmo. Importa, assim e antes de mais, fazer apelo aos artigos 9.º, n.º 7 do NRAU, que define a forma pela qual se deve concretizar aquela notificação ou comunicação (notificação judicial avulsa ou contacto pessoal), artigo 15.º, n.º 1, e) (o comprovativo de tal comunicação ou notificação e o contrato de arrendamento passam a constituir título executivo) e o artigo 14.º, n.º 1 (que determina que a acção de despejo constitui meio para fazer cessar a situação jurídica do arrendamento).

As normas em causa não afastam a admissibilidade de recurso à via judicial para operar a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na situação de mora/incumprimento do arrendatário no pagamento das rendas vencidas, antes, claramente, conferem essa admissibilidade.

Esclarecedor é o que consta do ponto 1 da Exposição de Motivos da Proposta de Lei do Arrendamento n.º 34/X: “o regime jurídico manterá a sua imperatividade em sede de cessação do contrato de arrendamento, mas abre-

se a hipótese à resolução extrajudicial do contrato, com base no incumprimento que, pela sua gravidade, ou consequências, torne inexigível à outra a manutenção do arrendamento”.

Ou seja: mantém-se a possibilidade de fazer cessar o contrato de arrendamento, com o referido fundamento, nos moldes já previstos no anterior RAU, tendo a nova lei criado um novo mecanismo para o mesmo fim, com o objectivo de agilizar o procedimento relativo à resolução do contrato e entrega do locado.

Com efeito, existindo mora no pagamento da renda igual ou superior a três meses, tal implica um rompimento do equilíbrio contratual formado com a celebração do contrato, comporta uma tal reiteração no incumprimento por parte do arrendatário, indiciadora de uma especial gravidade porque violadora do interesse creditório nuclear do senhorio, abalando a sua confiança num futuro cumprimento pontual do pagamento das rendas, tornando, assim, inexigível a manutenção do vínculo contratual, justificando-se, neste contexto, o novo meio criado pelo legislador do NRAU, que concede ao senhorio, para a apontada hipótese, a possibilidade de resolver extrajudicialmente o contrato de arrendamento, através de notificação judicial avulsa ao arrendatário incumpridor, ou contacto pessoal com o mesmo, com a menção do facto incumprido, servindo o comprovativo dessa notificação ou comunicação, juntamente com o contrato de arrendamento, para recorrer ao procedimento especial de despejo, nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 15.º do NRAU, como forma de tornar efectiva a cessação do arrendamento.

Daí se compreende e justifica que só a mora igual ou superior a três meses - note-se que “mora superior a três meses” não é o mesmo que três meses de renda em mora[8] -, ou quando “o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato”[9], permitam uma resolução extrajudicial do contrato de arrendamento[10].

Quando o motivo invocado para a resolução do contrato seja mora no pagamento da renda inferior a três meses, e não ocorra a uma situação de mora prevista no n.º 4 do artigo 1083.º, só por via judicial aquela poderá ser obtida, funcionando, neste caso, as regras contidas no artigo 1083.º, n.º 1 do Código Civil, ficando o senhorio onerado com a alegação e prova dos factos constitutivos da justa causa da resolução, cabendo ao tribunal, apreciando-os, concluir se os mesmos, pela sua gravidade ou consequências, tornam inexigível a manutenção do arrendamento, ao contrário do que se verificará na hipótese de resolução judicial em que o motivo invocado seja a mora igual ou superior a três meses, pois, neste caso, o julgador, comprovada essa mora, está vinculado à determinação legal da justa causa[11].

Pode, assim, concluir-se que, não afastando o complexo normativo que regula o arrendamento urbano, antes a comportando, a possibilidade de resolução judicial do contrato de arrendamento, esta mantém-se, como solução alternativamente colocada à disposição do senhorio para fazer cessar o contrato de arrendamento, mesmo com fundamento em situação de mora no pagamento da renda por três ou mais meses.

Em socorro desse entendimento também os critérios teleológicos – objetivos da interpretação, as exigências de coerência sistemática, designadamente entre as normas dos artigos 1048.º e 1083º, n.ºs 3 e 4 do Código Civil, princípios amplamente reconhecidos, com os interesses sociais em confronto e os princípios inerentes à ordem jurídica acautelados pelo sistema normativo em causa constituem elementos basilares que adensam o mesmo.

Tem sido esta, de resto, a posição acolhida, quase de maneira uniforme[12] pela jurisprudência portuguesa[13].

Idêntico entendimento tem sido sustentado, entre outros, por David Magalhães[14], Laurinda Gemas/Albertina Pedroso/João Caldeira Jorge, França Pitão[15], Gravato Morais[16].

E não se argumente, em abono de tese contrária, que a exclusividade do recurso à via extrajudicial para resolver o contrato de arrendamento no caso de ser invocada mora igual ou superior a três meses é imposta pela imperatividade do artigo 1080.º do Código Civil, pois, como bem refere o Acórdão da Relação de Coimbra de 22.6.2010, “a imperatividade a que alude o art.º 1080.º não é a de se considerar que a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas superior a três meses se faz pela via extrajudicial exclusivamente, a imperatividade aí vertida reporta-se a todos os mecanismos que a lei prevê para obter a cessação do contrato e não apenas àquela (...). Portanto, a regra da imperatividade tem a ver com a definição do regime jurídico da cessação do contrato de arrendamento (a todo ele) e não com a possibilidade que se abre ao senhorio de a fazer operar também por via extrajudicial”.

Do mesmo modo, não colhe o argumento de que a imperatividade/exclusividade do meio extrajudicial para resolver o contrato de arrendamento, promovida através da desjudicialização, imprime maior simplicidade e celeridade ao procedimento adequado a fazer cessar o contrato de arrendamento com fundamento na mora igual ou superior a três meses.

Casos há, e são diversos, que sempre demandam a intervenção jurisdicional e que desmentem tal conclusão:

- quando o senhorio, para além do pagamento das rendas em dívida, pretenda cumular pedido de indemnização contra o arrendatário, ou invoque outros fundamentos para obter a resolução do contrato, ou com a denúncia, quando

esta tenha de operar pela via judicial[17], ou ainda accionar a responsabilidade do fiador (o que, na perspectiva da exclusividade do meio extrajudicial, conduziria à instauração de dois procedimentos autónomos, com um acréscimo de custos para o senhorio e de dificuldades na obtenção da entrega do locado);

- quando não exista contrato de arrendamento escrito, tornando-se então necessário o recurso à acção declarativa.

O recurso (facultativo) à via judicial para a hipótese em análise poderá, pelo contrário, promover maior celeridade e agilização no procedimento com vista a fazer cessar o contrato de arrendamento e obter a entrega do arrendado. Conferem estas razões, a adicionar às anteriormente expostas, sentido ao entendimento de ser o recurso à via judicial, através da instauração de acção de despejo, o meio *também* adequado para obter a resolução do contrato de arrendamento com fundamento em mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda.

Tal entendimento não é afastado pelo acervo normativo que regulamenta a vigência e extinção da relação locatícia e encontra expressão no espírito do mesmo[18]: agilizar e tornar mais célere a resolução do contrato de arrendamento por incumprimento do arrendatário e dificultar o recurso, por parte do mesmo, a expedientes dilatatórios para evitar o despejo, dispensando, em casos definidos e delimitados, o recurso à acção declarativa de despejo. Ou como se afirma no Acórdão da Relação do Porto, de 19.02.2009, já mencionado: “conclui-se, deste modo, que a intervenção do legislador na matéria em causa, embora infeliz quanto à redacção e inserção sistemática do nº 3 do artº 1083º do Código Civil, não visou limitar o direito de acção do senhorio, mas apenas facilitar/acelerar a entrega coerciva do arrendado, tornando dispensável, em certas situações a acção declarativa de despejo. E, tendo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada, as condições específicas do tempo em que é aplicada, bem como o desejável acerto e adequação das normas consagradas, entende-se que assiste ao senhorio o direito a instaurar acção declarativa destinada à resolução do contrato de arrendamento, mesmo quando tenha ao seu dispor a via da resolução extrajudicial (artº 9º do Código Civil)”.

Como tal, e revertendo de novo ao objecto de discussão do presente recurso, o uso da acção judicial para obter a resolução do contrato de arrendamento (bem como a entrega do prédio objecto do referido contrato, e ainda o pagamento de rendas, vencidas e vincendas, e juros de mora), porque legalmente permitida e facultada ao autor (em alternativa com o meio extrajudicial assegurado para a resolução do contrato com fundamento na mora da ré quanto ao pagamento das rendas), não configura excepção

inominada de falta de interesse de agir passível de determinar a absolvição da instância da ré.

Concluindo: tomando por referência as concretas pretensões formuladas pelo autor e os fundamentos que lhe servem de suporte, o Balcão Nacional de Arrendamento é desprovido de competência para declarar a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na mora no pagamento das rendas vencidas e ainda na violação das regras de higiene. Pretendendo obter a resolução do contrato com diversos fundamentos, não poderá deixar de ser reconhecido ao senhorio o direito e o interesse de ver apreciados todos esses fundamentos através de um único meio, - a acção judicial - e de assim obter a resolução do contrato de arrendamento.

E pretendendo o Autor obter a resolução do contrato de arrendamento por diversos fundamentos, e só podendo a resolução ser decretada pelo tribunal relativamente a algum dos fundamentos invocados, haverá que reconhecer que tem o mesmo interesse processual relevante em pedir ao tribunal a resolução do contrato com base em todos fundamentos para o efeito convocados, dispondo o mesmo de interesse em agir mesmo em relação ao pedido de resolução formulado com base na falta de pagamento de rendas, ainda que, com este específico fundamento, pudesse ter resolvido o contrato de forma extrajudicial e mediante comunicação a efectuar ao arrendatário, nos termos previstos na lei.

Improcede, assim o recurso, confirmando-se a sentença impugnada.

*

Síntese conclusiva:

.....
.....
.....

*

Pelo exposto, acordam os juízes desta Relação, na improcedência da apelação, em confirmar a decisão recorrida.

Custas da apelação: pela apelante.

Porto, 26 de Setembro de 2019

Acórdão processado informaticamente e revisto pela primeira signatária.

Judite Pires

Aristides Rodrigues de Almeida

Francisca Mota Vieira

[1] Sendo a faculdade nele prevista apenas concedida aos mandatários

das partes, únicos com poderes para produzirem alegações.

[2] E, ainda assim, desde que a sua residência ou sede seja conhecida no processo.

[3] Artigo 97.º, n.º 1 do Código de Processo Civil.

[4] Art.15.º-A do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27/02, com as sucessivas alterações que lhe foram introduzidas, designadamente pela citada Lei nº 31/2012.

[5] “Procedimento Especial de Despejo com as Alterações Resultantes da Lei n.º 79/2014”, Coimbra Editora, pág. 25.

[6] Artigo 14.º da petição inicial,

[7] Cfr. artigo 15.º, n.º 2, alínea e) do NRAU.

[8] David Magalhães, “A resolução do Contrato de Arrendamento Urbano”, pág. 211.

[9] Artigo 1083.º, n.º 4 do Código Civil.

[10] Cf. Laurinda Gemas/ Albertina Pedroso/ Caldeira Jorge, “Arrendamento Urbano”, págs. 297, 298.

[11] David Magalhães, ob. cit., pág. 220.

[12] Em sentido contrário ao que aqui se defende, cf. Acórdão desta Relação de 15.4.2008, 937/07.6TBGRD.C1, www.dgsi.pt.

[13] Em sentido coincidente com a posição aqui perfilhada, cf., entre outros, os Acórdãos: da Relação de Coimbra de 22.06.2010, procº nº 1280/09.1TBTMR.C1; da Relação do Porto, de 02.03.2010, procº nº 552/08.7TBPRG.P1, de 19.02.2009, procº nº 459/08.8TJVNF, de 26.02.2008, procº nº 0820751, de 31.01.2008, procº nº 0736573; da Relação de Lisboa, de 3630/08.9TMSNT.L1-6, de 15.12.2009, procº nº 8909/08.7TMSNT.L1-1, de 17.04.2008, procº nº 2308/08-2, de 28.05.2009, procº nº 438/08.05YYLSB.L1-8, de 18.06.2009, procº nº 438/08.05YYLSB.L1-8, de 31.03.2009, procº nº 2150/08.6TBBRR.L1-7, de 13.03.2008, procº nº 1154/2008-6, de 11.03.2008, procº nº 543/2008-1, de 25.02.2008, procº nº 469/2008-7, de 23.10.2007, procº nº 6397/2007-7; da Relação de Guimarães de 10.07.2008, procº nº 1432/08-2, de 29.11.2008, procº nº 2205/07-1, do Supremo Tribunal de Justiça de 06.05.2010, procº nº 438/08.5YXLSB.LS.S1, todos em www.dgsi.pt.

[14] Ob. cit., págs. 208 a 226.

[15] “Novo Regime do Arrendamento Urbano”, pág. 612.

[16] “Novo Regime do Arrendamento Comercial”, págs. 104 e segs.

[17] Artigo 1086.º do Código Civil.

[18] Artigo 9º do Código Civil.