

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 262/19.0T8BNV.E1

Relator: SILVA RATO

Sessão: 26 Setembro 2019

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO

RECUSA DO REQUERIMENTO INICIAL

Sumário

1 - O BNA é uma entidade administrativa, criada na dependência da Direcção Geral da Administração da Justiça, destinada a tramitar, no essencial, a primeira fase do PED, que denominaremos de administrativa e injuntória, tendo em vista, na falta de oposição do requerido, a emissão do respectivo título de desocupação do locado.

2 - Sendo a actividade BNA, uma actividade extra judicial, a recusa dos requerimentos de despejo formulados perante esta Entidade, está delimitada, nos termos da lei, à verificação de determinados formalismos, não lhe cabendo assim a apreciação do mérito da pretensão dos requerimentos que lhe são submetidos, em particular a bondade jurídica da sua fundamentação ou a interpretação das cláusulas contratuais que suportam a pretensão dos requerentes.

3 - Não cabe assim ao BNA, nem apreciar da conformidade jurídica do local indicado pelo requerente para notificação do requerido, entendida essa conformidade como uma análise jurídica do contrato de arrendamento conjugando-a com as atinentes disposições do NRAU, nem tão pouco da conformidade jurídica das comunicações efectuadas pelo senhorio, tendo por pano de fundo o teor do contrato de arrendamento e as normas do NRAU.

Texto Integral

Acordam, na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

Proc. N.º 262/19.0T8BNV.E1

Comarca de Santarém (Abrantes - Juízo Local Cível)

Recorrente: BB

R40.2019

I. BB, apresentou no Balcão Nacional do Arrendamento, o seguinte Requerimento de Despejo (extracto):

PEDIDO DE PAGAMENTO DE RENDAS EM ATRASO, ENCARGOS OU DESPESAS

Tribunal competente para a execução: Comarca de Santarém - Entroncamento
Objeto da Execução: Pagamento de Quantia Certa - Dívida Civil Exposição dos factos:

1.º O Requerente é dono e legítimo proprietário do prédio urbano, sito em Couto das Areias, freguesia de Constância, descrito na Conservatória do Registo Predial de Constância sob o n.º ... e inscrito na matriz sob o artigo ... da freguesia de Constância, com licença de utilização n.º 34/80 emitida em 13.03.1980.

2.º Por contrato celebrado a 23 de Outubro de 2017, o Requerente deu de arrendamento à Requerida, o espaço destinado a habitação, melhor identificado na cláusula anterior, cfr. Cláusula Primeira do doc. 1.

3.º No contrato de arrendamento ficou estabelecida uma renda mensal de E 362,50 (trezentos e sessenta e dois euros e cinquenta cêntimos), cfr. Cláusula Segunda do doc. 1.

4.º Ficou ainda consagrado que as rendas se vencem no primeiro dia útil do mês a que respeitam e devem ser pagas durante os oito primeiros dias úteis do mês anterior àquele a que respeita, cfr. Cláusula Quarta do Doc. n.º 1.

5.º As despesas comuns do bem imóvel na parte correspondente ao locado seriam suportadas pela Requerida, cfr. Cláusula Sexta do Doc. 1.

6.º O Requerente procedeu à declaração junto da Autoridade Tributária da liquidação do imposto de selo, cfr. docs. 2 e 3.

7.º Contudo, até à presente data (Setembro 2018) a ora Requerida apenas realizou o pagamento correspondente à renda de Novembro de 2017, no valor de E 362,50, cfr. docs 4 e 5.

8.º Sendo que estando a Requerida em mora a partir de 04.12.2017 (cfr. artigo

804º do Código Civil), o Requerente, decorridos que estivessem dois meses sem pagamento, o que ocorreu, poderia, o que fez, resolver o contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento de rendas (cfr. artigo 1083 n.º 3 do Código Civil).

9.º Assim, por carta registada, cfr. docs. 6, 7 e 8, e por carta regista com aviso de receção, cfr. docs 9, 10, 11 e 12, dirigidas pelo Requerente à Requerida, em 04.05.2018, aquele comunicou, nos termos do artigo 1084º n.º 2 do CC, a resolução do contrato de arrendamento em causa.

10.º Como aquelas cartas vieram ambas devolvidas, o Requerente, nos termos do disposto no artigo 9º n.º 7 alínea c) e artigo 10 n.º 3 do NRAU, voltou a enviar cartas com a comunicação de resolução do contrato de arrendamento, registada, cfr. doc. 13, 14 e 15, e registada com AR, cfr. docs. 16, 17, 18 e 19, em 27.06.2018 para a Requerida,

11.º Ou seja cumprindo o parâmetro legal de entre 30 e 60 dias da data de envio da primeira comunicação.

12.º Não obstante o destinatário na carta ter sido tapado por ação dos CTT, é possível confirmar que

este é a Requerida, uma vez que os números de registo postal o atestam quando confrontados,

cfr :

Carta registada de 04.05.2018 - Doc. 7 (n.º de registo: RH167972663PT), doc. 8,

Carta registada com AR de 04.05.2018 - Doc.10 (n.º de registo: RH167972650PT), doc. 11 e doc. 12

Carta registada de 27.06.2018 - Doc. 14 (n.º de registo: RH167972694PT), doc. 15,

Carta registada com AE de 27.06.2018 - Doc. 17 (n.º de registo: RH167972685PT), doc.18 e doc.

13.º Tais cartas vieram também devolvidas, cfr. docs 14 e 17.

14 º Assim sendo, como é, e atento o disposto no artigo 10º, n.º 4 do NRAU, a comunicação resolutiva considera-se feita no décimo dia posterior ao envio, o que significa no dia 07.07.2018.

15.º O contrato de arrendamento cessou pois nesta última data - 07.07.2018

16 º Deste modo ficaram em dívida as rendas de Dezembro de 2017, até 07 de Julho de 2018 como se descrimina:

MÊS EM DÍVIDA VALOR DA RENDA

Dezembro de 2017 C 362,50

Janeiro de 2018 E 362,50

Fevereiro de 2018 C 362,50

Março de 2018 C 362,50 Abril de 2018 C 362,50

Maio de 2018 C 362,50

Junho de 2018 E 362,50

Julho de 2018 C 81,90 (C 362,50: 31- C 11.70 x 7 = C 81,90)

17.º Porém, a Requerida não pôs fim à mora, nem entregou ao Requerente o imóvel locado no mês que tinha para o efeito, cfr. artigo 1087 do Código Civil,

18.º Impedindo-o de voltar a arrendar o imóvel, e consequentemente de o rentabilizar,

19.º Incorrendo por isso na obrigação de indemnizar o Requerente pelos prejuízos causados.

20.º Indemnização que deve ser mesurada por valor correspondente ao da renda, 362,50 euros, multiplicado pelo período de tempo que decorra até à efetiva entrega do imóvel, que se computa à presente data em C 888,20 (períodos: Julho de 2018 = 280,00 euros, Agosto de 2018 362,50 euros, Setembro de 2018 = 245,70 euros), e progredindo no valor de 11,70 euros diários até à efetiva entrega.

21.º Todas estas quantias acrescem juros moratórios, vencido e vincendos, à taxa legal em vigor para cada momento que é para o período decorrido 4%, até integral pagamento, e que actualmente é de C 61,98.

22.º Quanto aos juros moratórios que acrescem sobre cada um dos valores das rendas mensais, discriminam-se também infra:

MÊS EM DÍVIDA VALOR DA RENDA/INDEMNIZAÇÃO DATA DE VENCIMENTO VALOR DOS JUROS MORATÓRIOS

Dezembro de 2017 C 362,50 04.12.2017 C 11,56

Janeiro de 2018 C 362,50 02.01.2018 C 10,41

Fevereiro de 2018 C 362,50 01.02.2018 C 9,22

Março de 2018 C 362,50 01.03.2018 C 8,10

Abril de 2018 C 362,50 02.04.2018 C 6,83

Maio de 2018 C 362,50 01.05.2018 C 5,68

Junho de 2018 C 362,50 01.06.2018 f 4,45

Julho de 2018 C 362,50 (sendo C 81,90 a título de renda e C 280,60 a título de indemnização)

02.07.2018 e 3,22

Agosto de 2018 C 362,50 01.08.2018 C 2,03

Setembro de 2018 (21.09.2018) C 245,70 03.09.2018 C 0,48

TOTAL C 3.508,20 C 61,98

23.º Assim, na presente data, o valor em dívida referente a rendas é de C 2.619,40, indemnização é de C 888,80, ao qual acresce o valor de juros moratórios, à taxa civil de 4%, no total de C 61,98.

24.º Se encontra em dívida à presenta data de 21.9.2018, a quantia global no valor de C 3.570,18

Termos em que se requer seja julgada procedente a presente demanda, e consequentemente:

- a) Declarado resolvido o contrato de arrendamento;
- b) Condenada a Requerida a entregar o locado, e ordenada a sua entrega por agente a nomear pelo tribunal;
- c) Condena a Requerida a pagar ao Requerente o valor das rendas vencidas, no montante de C 2.619,40;
- d) Condenada a Requerida a pagar ao requerente uma indemnização no valor diário de 11,70 euros desde 08.07.2018, até à efetiva entrega do imóvel locado, e que actualmente ascende a C 888,80,
- e) Tudo acrescido de juros vencidos no montante de C 61,98, e vincendos contáveis até à data do integral pagamento.

AGENTE DE EXECUÇÃO

Entidade designada: A entidade competente será designada por sorteio

LIQUIDAÇÃO DA OBRIGAÇÃO

Valor das Rendas em atraso: 2619,40 C

Outros encargos: 888,80 C

Juros vencidos: 61,98 C

Outras despesas: 0, 00 e

Total: 3570,18€

Justificação da obtenção dos valores indicados:

Ficaram em divida as rendas de Dezembro de 2017, até 07 de Julho de 2018 como se descrimina:

MÊS EM DIVIDA VALOR DA RENDA

Dezembro de 2017 C 362,50

Janeiro de 2018 C 362,50

Fevereiro de 2018 C 362,50

Março de 2018 C 362,50 Abril de 2018 C 362,50

Maio de 2018 C 362,50

Junho de 2018 C 362,50

Julho de 2018 C 81,90 (C 362,50: 31- C 11.70 x 7 = C 81,90)

Quanto aos juros moratórios que crescem sobre cada um dos valores das rendas mensais, discriminam-se também infra:

MÊS EM DIVIDA VALOR DA RENDA/INDEMNIZAÇÃO DATA DE VENCIMENTO VALOR DOS JUROS MORATÓRIOS

Dezembro de 2017 C 362,50 04.12.2017 C 11,56

Janeiro de 2018 C 362,50 02.01.2018 C 10,41

Fevereiro de 2018 C 362,50 01.02.2018 C 9,22

Março de 2018 C 362,50 01.03.2018 C 8,10

Abril de 2018 C 362,50 02.04.2018 C 6,83

Maio de 2018 e 362,50 01.05.2018 C 5,68

Junho de 2018 C 362,50 01.06.2018 e 4,45

Julho de 2018 C 362,50 (sendo C 81,90 a título de renda e C 280,60 a título de indemnização)

02.07.2018 e 3,22

Agosto de 2018 C 362,50 01.08.2018 C 2,03

Setembro de 2018 (21.09.2018) C 245,70 03.09.2018 e 0,48

TOTAL C 3.508,20 C 61,98

Assim, na presente data, o valor em dívida referente a rendas é de C 2.619,40, indemnização é

de C 888,80, ao qual acresce o valor de juros moratórios, à taxa civil de 4%, no total de C 61,98.

Encontra-se em dívida à presente data de 21.9.2018, a quantia global no valor de C 3.570,18 .”

O Balcão Nacional do Arrendamento, veio a recusar a notificação da Arrendatária com os seguintes fundamentos:

Fica V. Ex.^a por este meio devidamente notificada(o), relativamente ao procedimento supra identificado, de que, com base no(s) fundamento(s) abaixo identificados, o Requerimento de Despejo por si apresentado foi objeto de recusa.

Assim, nos termos do art.º 15.º-C, n.º 2 da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, V. Ex.^a dispõe de 10 (dez) dias a contar desta notificação para, querendo, apresentar novo Requerimento de Despejo.

Se o fizer considera-se o Procedimento Especial de Despejo iniciado na data em que teve lugar o pagamento da taxa devida pela apresentação do primeiro requerimento ou a junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado da taxa de justiça e dos demais encargos com o processo.

Fundamento(s) da recusa:

Esta notificação presume-se feita no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando o não seja, e o prazo começa a correr a partir dessa data.

- Omite o lugar da notificação do requerido (art. 15.º-C, n.º 1, al. e), do NRAU);
- Não foi respeitada a forma de comunicação, pelo senhorio, destinada à cessação do contrato de arrendamento por resolução (art. 9.º, n.º 7, als. a) ou b), do NRAU);
- Não vem acompanhado da comunicação prevista no art. 15.º, n.º 5, do NRAU (cfr. art. 5.º, n.º 2, parte final, do DL n.º 1/2013, de 07/01);
- Não vem acompanhado do(s) documento(s) previsto(s) no n.º 2 do art. 15.º

do NRAU (art. 15.º-C, n.º 1, al. b), 2.ª parte, do NRAU);”

Da recusa de notificação do Balcão Nacional do Arrendamento, veio o Requerente a apresentar a competente Reclamação, que fundamentou nos seguintes termos:

“BB, Requerente nos autos 3426/18.0YLPRT que correm termos no BNA (Balcão Nacional do Arrendamento), vem junto de V.Exa.

Reclamar

Do despacho de recusa do requerimento de despejo proferido pelo Senhor Oficial de Justiça, o que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

1º Em 21.09.2018 o Requerente apresentou requerimento de despejo, tendo o mesmo sido recusado com os seguintes fundamentos:

— “Não vem acompanhado da comunicação prevista no art. 15º, n.º 5, do NRAU (cfr. art. S.º, n.º 2, parte final, do DL n.º 1/2013, de 07/01);

— Não vem acompanhado do(s) documento(s) previsto(s) no n.º 2 do art. 15º do NRAU (art. 15.º-C, n.º 1, al. b), 2.º parte, do NRAU); ”

2.º Não foi apresentado qualquer outro fundamento para a recusa do requerimento de despejo, razão pela qual se deve no demais considerar correto o requerimento então apresentado.

3.º Por esse motivo em 11.12.2018 o Requerente apresentou novo requerimento, no qual colmatou a causa do fundamento de recusa, cfr. doc. n.º 1 que se junta e se dá por integralmente reproduzido.

4º No entanto, entendeu o Senhor Funcionário Judicial que assim não sucedeu, por que recusou o novo requerimento de despejo com os seguintes fundamentos:

- “Omite o lugar da notificação do requerido (art.º 15º - C, n,º 1, al. e), do NRAU); - Não foi respeitada a forma de comunicação, pelo senhorio, destinada à cessação do contrato de arrendamento por resolução (artigo 9º, n.º 7, als, a) ou b), do NRAU); - Não vem acompanhado da comunicação prevista no art. 15.º, n.º 5, do NRAU (cfr. art. 5º, n.º 2, parte final, do DL n.º 1/2013, de 07/01); - Não vem acompanhado do(s) documento(s) previsto(s) no n.º 2 do art. 15º do NRAU (art. 15º - C, n.º I, al, b), 2a parte, do NRAU)”

5.º Ora, salvo melhor entendimento, o requerimento de despejo está completo, e contém todos os elementos necessários, inclusive aqueles que o Reclamado aponta como faltosos, porquanto a falta resulta, salvo também melhor entendimento, de incorreta análise do Reclamado.

Vejamos:

6.º Fundamenta o Reclamado que está omissa a notificação da Requerida, e por isso incumprido o disposto art.º 15º - C, n.º 1, al. e), do NRAU, na parte em que se refere ao lugar da notificação.

7.º Não é porém assim. A Requerida foi notificada em 04.05.2018 e 27.06.2018, por correio registado, com aviso de receção, na seguinte morada: Rua ..., n.º ..., 2125-...Marinhais, conforme consta de ambos os envelopes devolvidos.

8.º Com efeito, sucedeu que a Requerida não se encontrava naquela morada no momento da entrega, e não a levantou na estação dos correios onde ficou depositada nos termos do regulamento CTT por seis dias.

9.º Por esse motivo, os CTT, como se conclui da análise dos documentos mencionados, procedeu à devolução ao Remetente que é o Requerente, e fê-lo de acordo com os seus procedimentos,

10.º Colocando um adesivo com a informação: objeto não reclamado, e com a aposição de um carimbo com o dizer: devolver ao remetente.

11.º Naturalmente que o Requerente não pode ser penalizado por este procedimento ao qual é alheio, principalmente por que os CTT emitem documentação que atesta que o registo postal foi dirigido à morada em causa, De facto,

12.º A expedição das cartas em causa foi feita por correio registado, com aviso de receção.

13.º O título de registo afeto à missiva/comunicação de 4.5.2018, (cfr. doc. 4 e 2, e docs 11 e 9 do doc. 1 — requerimento de despejo) apresenta a morada Rua ..., n.º ..., 2125-... Marinhais, e tem o código de identificação: RH167972650PT.

14.º E o título de aviso de receção contém a mesma morada de destino, e o mesmo número de registo: RH167972650PT, cfr. doc. n.º 5 e doc. 12 do doc. 1 - requerimento de despejo) que se junta e se dá por integralmente reproduzido.

15.º Este código de identificação é o mesmo que consta no autocolante superior apostado pelo CCT na carta enviada na data 04.05.2018, cfr. doc. 3 e doc. n.º10 do documento 1, que se junta e se dá por integralmente reproduzido.

16.º De onde se conclui que a carta foi enviada para a morada aposta no título de registo, e no aviso de receção, ou seja, a morada: Rua ..., n.º ..., 2125-... Marinhais.

17.º O mesmo sucedendo com a missiva enviada à Requerida em 27.06.2018 (cfr. doc. n.º 6 e doc. 16 do doc. 1, que se juntam e se dão por integralmente reproduzidos), cujo código constante no título de registo (cfr. doc. 8, e doc. 18 do doc. 1), e do aviso de receção (cfr. doc n.º 9 e n.º 19 doc. 1, que se juntam e se dão por integralmente reproduzido.) é igual ao código apostado na estampilha colocada pelos CTT na missiva identificada pelo documento RH167972685PT,

18.º De onde se conclui que a missiva referida e enviada no envelope

identificado pelo doc. 7, e doc. 17 do doc. 1, no qual foi aposto pelos CTT no canto superior direito autocolante com o código de registo: RH167972685PT, foi enviada para a morada: Rua ..., n.º ..., 2125-... Marinhais.

19.º Sucede que a morada: Rua ..., n.º ..., 2125-... Marinhais, é a morada convencionada pelo Requerente e Requerida para o envio de correspondência, designadamente para cessação do contrato de arrendamento, cfr. doc. n.º 10 e doc. 1 do doc. 1 que se juntam e se dão por integralmente reproduzidos, contrato de arrendamento cláusula décima primeira, n.º 1, que reza assim: "(...) A Outorgante acorda em que a comunicação do senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084 do Código Civil, poderá ser efectuada mediante escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do disposto no artigo 9º, n.º 7, al. c) da Lei 6/2006, na actual redação, declarando a 2º Outorgante expressamente que para esse efeito se convenciona o domicílio correspondente à morada acima indicada (...)"

20.º Não está, pois, omissa na notificação a morada convencionada para notificação da Requerida, e improcede assim o primeiro dos fundamentos de recusa.

Continuando a análise dos fundamentos de recusa, podemos verificar que:

21.º Os demais fundamentos improcedem desde logo, por que o primeiro fundamento legal, não cumprimento do disposto no art. 15º - C n.º 1 al. e) cinge-se à omissão do lugar, o que significa que os demais requisitos desse dispositivo foram tidos por cumpridos, o que implica o reconhecimento da existência das notificações,

22.º E consequentemente a inexistência de demais vícios, designadamente os apontados nos três restantes fundamentos. O que era suficiente para estes falissem.

23.º Não obstante, analisá-los-emos por que os mesmos não procedem por si mesmos, e têm que cair, mesmo que não se entendesse válido o argumento agora empregue.

24.º Efetivamente, e quanto ao segundo fundamento, escorado no artigo 9º, n.º 7, al. a) ou b) do NRAU, há que referir, que o mesmo não tem aqui aplicação, porquanto,

25.º Tendo as Partes no contrato de arrendamento convencionado que a morada para notificações da comunicação resolutiva, cfr. cla décima primeira, é feita nos termos da alínea c) do n.º 7 daquele artº 9º do NRAU, e não nos termos das alíneas a) ou b) daquele n.º 7;

26.º O que significa que as comunicações em causa devem ser feitas nos termos do n.º 1 do artigo 9º do NRAU, ou seja, por carta registada com aviso de receção, o que como se demonstrou acima: foi feito, e até duas vezes

quanto ao registo (doc. 8 do doc. 1, e doc. 15 do doc. 1).

27.º Com efeito, cumpriu-se o artigo 9º n.ºs 1, e 7, al. c) do NRAU, o que se considera válido ainda que as cartas sejam devolvidas, cfr. artigo 10º, n.º 2, al. b) parte final, também do NRAU.

28.º E assim improcede o segundo fundamento.

Vejamos agora o terceiro fundamento.

29.º Nas comunicações que foram feitas à Requerida, as supra mencionadas, consta expressamente o valor em dívida e a reclamação do seu pagamento.

30.º De facto, pode ler-se em ambas as missivas o seguinte (cfr. docs. n.º 2, e 6 que se junta e se dá por integralmente reproduzido, e correspondem respetivamente aos docs 9 e 16 do doc. 1):

"(...) Na qualidade de Senhorio no contrato de arrendamento que celebrei com V.Exa. em 23.07.2017, e que tem por objeto o imóvel descrito em assunto, venho pelo presente comunicar-lhe a sua resolução, o que faço nos termos seguintes:

Ficou contratualmente estipulado que a renda mensal seria de e 362,50 (trezentos e sessenta e dois euros e cinquenta cêntimos) e que as mesmas se venceriam no primeiro dia útil do mês a que respeitavam.

Sucede que V Exa. liquidou apenas a renda referente ao mês de Novembro de 2017, a primeira, pelo que se encontram em dívida as rendas mensais de Dezembro de 2017, a Maio de 2018, perfazendo na totalidade, e a esta data, o valor de e 2.175,00.

Considerando o contínuo incumprimento do contrato de arrendamento decorrente do atraso no pagamento das rendas, torna-se inexigível ao ora signatário, senhorio, a manutenção do mesmo, conforme dispõe o artigo 1083º, n.º 3 do Código Civil. (...)"

31.º Ou seja, foi comunicado o valor em dívida à data da comunicação da resolução, valor que naturalmente não pode coincidir com o valor reclamado nos autos, nem a lei tal exige, nem podia, por que naturalmente se o incumprimento se mantiver, como sucedeu, o valor aumenta, como ocorreu.

32.º Não se verifica, pois, o terceiro fundamento de recusa do requerimento de despejo, que por isso falece.

Analisemos agora o quarto e último dos fundamentos, a alegada violação do disposto n.º 2 do art.º 15º do NRAU.

33.º Esta fundamentação é acompanhada pela sua circunscrição ao previsto na 2ª parte da al. b) do n.º 1 do artigo 15-C do NRAU, que por sua vez remete para o disposto no artigo 1084º n.º 2 do CC, que por sua vez , e no que ao caso respeita se funda no 11.º 3 do artigo 1083º do CC, ou seja na necessidade de a comunicação resolutiva do contrato de arrendamento se fundar na falta de pagamento de rendas.

34.º Ora, transcrevendo-se a comunicação em causa, cfr. doc. n.º 2 e 6, e respetivamente docs. 9e 16 do doc. 1:

"(...) Sucede que V. Exa. liquidou apenas a renda referente ao mês de Novembro de 2017, a primeira, pelo que se encontram em dívida as rendas mensais de Dezembro de 2017, a Maio de 2018, perfazendo na totalidade, e a esta data, o valor de e 2.175,00.

Considerando o contínuo incumprimento do contrato de arrendamento decorrente do atraso no pagamento das rendas, torna-se inexigível ao ora signatário, senhorio, a manutenção do mesmo, conforme dispõe o artigo 1083º, n.º3 do Código Civil. {...}"

35.º Podemos constatar que a mesma refere expressamente, designadamente na parte supra evidenciada por realce e sublinhado, que a resolução que por esta se comunica, se fundamenta na falta de pagamento de rendas, cujo valor aliás, e como supra se referiu, é reclamado na mesma.

36.º Improcede assim, o quarto e último dos fundamentos apresentados. Termos em que se requer seja acolhida a presente reclamação, e revogado o despacho de recusa de procedimento de despejo deduzido, e substituído o mesmo por douto despacho que ordene a citação da Requerida para se opor, caso queira, sob pena de prosseguimento da sequente tramitação legal até à decretação, e realização efetiva do despejo.

O Balcão Nacional do Arrendamento, veio a remeter o Processo ao Tribunal “a quo”, com a seguinte informação:

Procedimento Especial de Despejo (PED) n.º 3426/18.OYLPRT.

Requerente: BB.

Requerido: CC.

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito do Juízo Local Cível de Benavente, No PED, suprarreferido, veio o requerente requerer o despejo do locado, melhor identificado nos autos, em 11-12-2018, tendo sido pago a taxa de justiça em 12-12-2018.

O requerimento de despejo foi recusado e tal recusa foi-lhe notificada em 31-01-2019.

Face à recusa não apresentou novo requerimento, nos termos do art. 15.º-C, n.º 2, da Lei 6/2006, de 27/2, com as devidas alterações (nRAU), mas enviou reclamação em 14-02-2019 .

*.

Nos presentes autos, por se tratar de uma resolução por comunicação, deverão ser apresentados os documentos referidos no art. 15.º/2-e) do nRAU: o contrato de arrendamento e o comprovativo da comunicação prevista no art.

1084.º/2 do Código Civil (CC).

Apresentou um contrato de arrendamento de 23-10-2017.

No que diz respeito à comunicação:

Dispõe o art. 1084.º/2, do CC que a resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista no n.º 3 do art. 1083.º do CC (que é o caso dos presentes autos) opera por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.

A forma da comunicação, como estatui o n.º 7, do art. 9.º, do nRAU, deve ser efectuada de acordo com o que dispõe as suas alíneas: a) Notificação avulsa; b) Contato pessoal do advogado, solicitador ou agente de execução; c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio por carta registada com aviso de receção se no contrato em que tenha sido convencionado o domicílio.

No contrato de arrendamento junto aos presentes autos, no nosso modesto entender, na cláusula decima primeira não consta que tenham convencionado domicílio.

Pois, nessa clausula refere “(...) declarando a 2.ª Outorgante expressamente que para este efeito se convenciona o domicilio correspondente á morada acima indicada.”

Ou seja, há apenas uma remissão para a morada acima indicada, não determinando qual o domicílio convencionado: a antiga morada ou a nova morada, que conforme consta no final da cláusula primeira do contrato de arrendamento: “[o] locado destina-se, exclusivamente, a Habitação”.

Assim, a comunicação deveria ter sido efetuada de acordo com as alíneas a) ou b), do n.º 7, do art. 9.º do nRAU, ou seja, por notificação avulsa ou por contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução.

O requerente apresenta cartas registadas com aviso de receção para a morada anterior à celebração do contrato.

Contudo, não procedeu à comunicação nos termos do referido art. 9.º/7-a) e b) do nRAU.

Ora, ao não apresentar o comprovativo da comunicação prevista no art. 15.º/2-e) e de acordo com o disposto no art. 15.º-C/1-b), parte final, ambos do nRAU o requerimento foi recusado.

E na decorrência da falta de comunicação da cessação do contrato de arrendamento não há comunicação dos montantes em dívida face ao pedido de pagamento de rendas, encargos e despesas cumulado com o pedido de desocupação do locado (art. 5.º/2 do DL 172013, de 7/1).

Por outro lado, não havendo domicílio convencionado, nos termos do artigo 15.º-B/2-d) do nRAU, o requerente deveria indicar como o lugar onde deve ser feita a notificação, nos termos do art. 15.º-D, a morada do locado, contudo vêm indicar a anterior morada.

Nos termos do artigo 15.º-C/1-e) do nRAU, por se verificar que omite o lugar da notificação dos requeridos, que deveria ser o locado, o requerimento de despejo foi recusado.

Face ao requerimento apresentado pelo requerente e para que V. Excelência determine o que tiver por conveniente, se apresenta o expediente em anexo.”

Por Despacho de 27/05/2019 foi decidido o seguinte (extracto):

“BB, requerente do despejo, nos autos identificados, reclamaram da decisão de recusa do requerimento de despejo, proferida pelo BNA, alegando, em suma, não terem sido preteridas quaisquer formalidades legais, quer na elaboração do requerimento de despejo, quer no envio das cartas de resolução do contrato de arrendamento enviadas aos requeridos, e, em consequência, deve ser admitido o requerimento de despejo apresentado, seguindo-se os ulteriores trâmites processuais.

Os autos foram remetidos, pelo BNA, a este Tribunal, nos termos e para os efeitos do disposto no artº 15º- H nº 4 do N.R.A.U.

...

*

Decidindo a reclamação da decisão de recusa do requerimento de despejo, proferida pelo BNA :

Nos termos do disposto no artº 15º-B nº 2, al. d) do N.R.A.U., o requerimento de despejo, apresentado, em modelo próprio, no BNA, deve indicar o lugar onde deve ser feita a notificação, lugar esse que, na falta de domicílio convencionado, deve ser o local arrendado.

A notificação a fazer, em tal lugar, é a prevista no artº 15º-D, als. a) e b) do N.R.A.U., ou seja, a notificação efectuada pelo BNA, ao requerido, por carta registada com aviso de recepção, para, no prazo de 15 dias, desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa liquidada pelo requerente ou deduzir oposição à pretensão, ou ainda, requerer o diferimento da desocupação do locado nos termos do disposto nos arts. 15º-N e 15º- O do N.R.A.U.

O requerimento do senhorio pode ser recusado, pelo BNA, se omitir a identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido, nos termos do disposto no artº 15º-C nº 1, al. e) do N.R.A.U., sendo estes requisitos de verificação cumulativa.

Para além disso, o requerimento pode igualmente ser recusado, pelo BNA, se faltar algum dos documentos previstos no art.º 150 nº 2 do N.R.A.U. (artº 15º-C na 1, al. b) do N.R.A.U.).

N o caso dos autos, existe um fundamento de recusa válido por parte do BNA,

que consiste na forma comunicação, por parte do senhorio, à arrendatária, não respeitar o disposto no artº 9º do N.R.A.U.

Com efeito, nos termos do disposto no artº 9º na 2º do N.R.A.U. : « As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado ».

Isto significa que, no que se refere ao arrendatário, a carta deve ser dirigida para o local arrendado, a não ser que se tenha convencionado, no contrato de arrendamento, outra morada para comunicações (neste sentido, José António de França Pitão e Gustavo França Pitão, Arrendamento Urbano Anotado, 2018, p. 21).

No contrato de arrendamento junto pelo requerente com o requerimento de despejo consta, na cláusula 11 ª, que a comunicação do senhorio destinada à cessação do contrato pro resolução, poderá se efectuada por resolução, nos termos do artº 1084º nº 2 do C.C., poderá ser efectuada mediante escrito e remetido pelo senhorio nos termos do disposto no artº 90 na 7, al. c) da L 6/2006, convencionando, assim, as partes o domicílio correspondente à morada da arrendatária.

Ora, o artº 9º nº 7, al. c) da L 6/2006 (ou N .R.A. U.), apenas refere que a carta deve ser enviada para o domicílio convencionado constante do contrato. No entanto, no contrato de arrendamento não se diz qual é esse domicílio convencionado, existindo duas moradas :

- a primeira, surge aquando da identificação das partes do contrato, como sendo a morada da arrendatária, na « Rua ..., nº ...,2125-... Marinhas »;
- a segunda, surge aquando da identificação do local arrendado, que se situa em « Couto das ..., freguesia de Constância ».

Em lugar algum do contrato se estabelece para qual destas duas moradas, as comunicações do senhorio devem ser efectuadas.

No caso dos autos, não houve domicílio convencionado, que é o domicílio fixado pelas partes em contratos escritos, para efeitos do eventual devedor ser procurado pelo credor, ou por algum órgão judicial ou administrativo, com vista ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, carecendo de estar fixado por escrito no próprio contrato, qualquer que seja esse mesmo contrato (neste sentido, cfr. AC RC de 10/5/2016 - Proc. nº 580/14.3T8GRD-A.-C1 www.dgsi.pt).

Com efeito, no contrato de arrendamento, as partes não estipularam qualquer cláusula de fixação do domicílio convencionado, limitando-se a indicar onde ficava situado o locado e a indicar onde residiam as partes que subscreviam o contrato. Nada mais do que isto.

Por isso, é notória a falta de estipulação de domicílio convencionado.

Assim, sendo temos de regressar à regra geral do art.º 9º nº 2º do N.R.A.U.,

segundo a qual : « As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado ». Contudo, da análise das cartas remetidas pelo senhorio, à arrendatária, e constantes dos autos, resulta que as mesmas foram todas remetidas « Rua ..., nº ..., 2125-... Marinhais» e nenhuma delas foi remetida para a morada do local arrendado, que é « Couto das ..., freguesia de Constância ».

Em consequência, a comunicação prevista no artº 1084º nº 2 do C.C., aplicável « ex vi » artº 15º nº 2, al. e) do N .R.A. U., também não foi correctamente cumprida pelos requerentes do despejo.

Se assim é, porque não houve indicação correcta do local da notificação para os efeitos do disposto no artº 15º-B nº 2, al. d), parte final e 15º-D nº 1, als. a) e b) do N.R.AU., nem sequer a notificação prevista no artº 1084º nº 2 do C.C., aplicável « ex vi » artº 15º nº 2, al. e) do N.R.A.U., foi correctamente efectuada pelos requerentes do despejo, mostra-se lícita, por parte do BNA, a recusa do requerimento de despejo, o que sucedeu, quer nos termos do disposto no artº 15º-C nº 1, al. b), quer nos termos do disposto no artº 15º -C nº 1, al. e), parte final do N.R.A.U.

*

Pelo exposto, com estes fundamentos de facto e de direito, julgo improcedente, por não provada, a reclamação apresentada pelos requerentes do despejo, mantendo a decisão de recusa do requerimento de despejo, pelo BNA.

Custas pelos requerentes do despejo.

Fixo, à presente causa, o valor de treze mil, quatrocentos e noventa e quatro euros e quarenta cêntimos (€ 13.494,94).

Registe e notifique, incluindo o BNA.”

Inconformado com tal Decisão, veio o Requerente interpor *Recurso de Apelação*, cujas *Alegações* terminou com a formulação das seguintes *Conclusões*:

1. O BNA recusou o recebimento do requerimento de despejo,
2. Fê-lo com o fundamento previsto no artigo 9º n.º 2, 15º n.º 2 al. e), e 15º - C n.º 1, al. e) ambos da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro,
3. Ou seja, com fundamento em irregularidade da comunicação de resolução do contrato de arrendamento ao arrendatário,
4. Consistindo essa irregularidade na falta de acordo entre as partes sobre o endereço a relevar para tal comunicação,
5. Sendo que a mesma não foi feita no endereço do locado.
6. Foi apresentada reclamação da recusa de recebimento,
7. Tendo o Tribunal de 1ª Instância, mantido a decisão de recusa com o

fundamento de que a cláusula 11^a do contrato de arrendamento não forma um acordo de estipulação do endereço para comunicação da resolução do contrato de arrendamento.

8. Assim, ainda que a comunicação tivesse sido produzida, não poderia ser realizada nos termos do dispôs no artigo 9º n.º 7 al. c) da Lei 6/2006,

9. Não foi enviada para o endereço do locado, não preenchendo assim o disposto no artigo 9º n.º 2 daquele diploma.

10. Sucede que, por um lado, há que atender na interpretação dos contratos à teoria da impressividade, que no fundo consagra dever ser relevado o que uma pessoa normal colocada na posição de destinatário entenderia se lhe fosse comunicada a declaração reptícia.

11. Ora, é absolutamente inquestionável que a cláusula 11^a do contrato de arrendamento demonstra a existência de um acordo sobre o endereço a ser utilizado no caso de comunicação resolutive. Com efeito, reza assim aquela cláusula:

“A Outorgante acorda em que a comunicação do senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084º do Código Civil, poderá ser efectuada mediante escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do disposto no artigo 9º n.º 7, al. c) da Lei 6/2006, na atual redação, declarando a 2ª Outorgante expressamente que para este efeito se convencionou o domicílio correspondente à morada acima indicada.”

12. Ou seja, que há acordo é inquestionável.

13. O que poderia ser questionável é se é apurável o endereço a relevar.

14. Mas daqui ressalta logo a primeira conclusão, que é a de se as partes fizeram um acordo, ainda que se não soubessem o que queriam, o que não se concede, saberiam o que não queriam,

15. Pois ao existir uma regra supletiva, a de que a comunicação deve ser feita para o endereço do locado, as partes não a quiseram, antes quiseram afastá-la,

16. E havendo apenas outro endereço no contrato de arrendamento, seria inequivocamente este a relevar, e tal endereço é a da residência da arrendatária constante no passo de identificação das partes.

17. Este entendimento resulta aliás claro, ainda, da cláusula 11^a uma vez que esta acolheu a declaração expressa da arrendatária de: “(...) que para este efeito se convencionou o domicílio correspondente à morada acima indicada.”

18. Sendo que naquele contrato a identificação da arrendatária consta:

“Segunda Outorgante: CC, natural de S. Pedro, Torres Novas, NIF ..., CC ... validade 8-11-2020, residente em Rua ..., n.º ... 2125-... Marinhais, doravante abreviadamente designados por Segunda Outorgante ou Arrendatária”,

19. Estabelecendo-se uma linear ligação entre a cláusula 11^a, e o endereço da

arrendatária indicado como sua residência;

20. Já a mesma ligação inexistente com o outro endereço, correspondente à situação do locado, que aliás consta do contrato apenas para identificação deste e nada mais.

21. A confortar esta interpretação da vontade das partes, surge o estipulado na cláusula primeira onde referindo-se que o imóvel se destina a habitação, não se refere, como é usual, que o mesmo se destina à habitação da arrendatária, e ou sua família, e tal emerge duas vezes na mesma cláusula sem que tal referência seja feita,

22. O que aliás é ainda suportado quer pelo facto da redação da cláusula segunda, feita pela positiva, o que é invulgar permitir à arrendatária onerar o locado, inclusive com subarrendamento e que nesta dinâmica induz claramente de que este não será sua residência,

23. E ainda a distância marcada pelas partes entre o alvo da cláusula 11ª (domicílio e morada) e um endereço identificativo, na cláusula 4ª n.º 4 do contrato de arrendamento, ao determinar que o recibo de renda deverá ser enviado pelo senhorio Recorrente para a morada da arrendatária, e não para o endereço do locado.

24. Crê-se, pois, que a interpretação da cláusula 11ª feita pelo Tribunal a quo, afastou-se da teoria da impressividade, quer por que a existência de um acordo afasta só por si o previsto no n.º 2 do artigo 9º da Lei 6/2006, quer por todos os elementos do contrato de arrendamento apenas encontram paz, quando sintonizados no modo exposto.

25. E de facto, a interpretação do Tribunal a quo, envereda, na prática, por uma solução de nulidade, ou anulabilidade da cláusula 11ª, apenas invocável pelas partes, e sem sequer ter sido dado o contraditório, o que contraria frontalmente o princípio da manutenção dos contratos ínsito no brocardo jurídico pacta sunt servanda.

26. A seu tempo, como se verá, poderá ser dado à Requerida a oportunidade processual de alegar e sustentar o incumprimento do contrato.

27. Por outro lado, ao decidir pela recusa de aceitação do requerimento de despejo, o funcionário do BNA foi muito para além daquilo que é a previsão legal que no requisito exigido pelo artigo 15º - C n. 1 al. e) da Lei 6/2006 de 27 de Setembro, quer nas suas competências.

28. Primeiro por que no que ao que em causa está, aquela disposição consigna que do requerimento deve constar o lugar da notificação do requerido, e constava.

29. Se esse lugar é o correto ou não, é um juízo a ser feito, que implica uma análise crítica, para a qual o funcionário do BNA, salvo melhor opinião não tem competência, não o tendo aliás também, crê-se o Meritíssimo Senhor Juiz

do Tribunal a quo, pelo menos antes do exercício do contraditório a dar à Requerida.

30. Aliás, a exigência legal à referência ao lugar da notificação, serve exatamente para conceder ao Requerido um pleno contraditório, conferindo-se-lhe o poder de invocar o incumprimento do contrato nesta parte,

31. Incumprimento a analisar judicialmente, até por que o consignado no artigo 15º n.º 2 al. e) da Lei 6/2006, no que se refere à comunicação não é fundamento de recusa, pelo que a análise da correção desta pelo funcionário do BNA extravasa a sua competência.

32. Foram assim violadas as seguintes normas: artigos 9º n.º 2 e 7 al. c), 15º n.º 2 al. e), 15º - C n.º 1 al. e) da Lei 6/2006, e ainda o artigo 236º, 286º, 287º, 405º e 406º do CC

Termos em que se requer seja julgado procedente o presente recurso, e revogada a douda sentença recorrida, determinando-se a admissão do requerimento de despejo pelo BNA, ou se assim não se entender a baixa dos autos para conhecimento em primeira instância dos demais fundamentos da recusa, e dos correspondentes fundamentos da reclamação.

.... “

Cumpre decidir.

II. Nos termos do disposto nos art.ºs 635º, n.º 4, e 639º, n.º 1, ambos do N.C.P.C., o objecto do recurso acha-se delimitado pelas conclusões do recorrente, sem prejuízo do disposto na última parte do n.º 2 do art.º 608º do mesmo Código.

A questão objecto do presente recurso, atêm-se a apreciar se “não houve indicação correcta do local da notificação para os efeitos do disposto no artº 15º-B nº 2, al. d), parte final e 15º-D nº 1, als. a) e b) do N.R.AU., nem sequer a notificação prevista no artº 1084º nº 2 do C.C., aplicável « ex vi » artº 15º nº 2, al. e) do N.R.A.U., foi correctamente efectuada pelos requerentes do despejo, mostra-se lícita, por parte do BNA, a recusa do requerimento de despejo, o que sucedeu, quer nos termos do disposto no artº 15º-C nº 1, al. b), quer nos termos do disposto no artº 15º -C nº 1, al. e), parte final do N.R.A.U.” (extracto da decisão judicial).

Antes de entrarmos na questão objecto do presente Recurso, importa tecer alguns considerandos sobre o *Procedimento Especial de Despejo* (em diante PED) e o *Balcão Nacional de Arrendamento* (em diante BNA), no que interessa

ao objecto do presente Recurso.

Definindo o objecto do PED, diz-nos o n.º1 do art.º 15º do NRAU, que se trata de *“um meio processual que 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”*.

Como resulta do disposto no art.º 15º-A do NRAU, que criou o *Balcão Nacional de Arrendamento*, reforçado pelo teor do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro que o instalou, o BNA é uma *entidade administrativa*, criada na dependência da Direcção Geral da Administração da Justiça, destinada a tramitar, no essencial, a *primeira fase* do PED, que denominaremos de *administrativa e injuntória* (neste sentido Rui Pinto, Manual da Execução e Despejo, 2013, pág. 1069), tendo em vista, na falta de oposição do arrendatário, a emissão do respectivo *título de desocupação do locado*.

Sendo a actividade BNA, enquanto *Entidade Administrativa*, uma *actividade extra judicial*, embora funcione junto de uma secretaria judicial, a *recusa dos requerimentos de despejo* formulados perante esta Entidade, está delimitada, nos termos da lei, grosso modo, à verificação de determinados formalismos, não lhe cabendo assim a *apreciação do mérito* da pretensão dos requerimentos que lhe são submetidos, em particular a bondade jurídica da sua fundamentação ou a interpretação das cláusulas contratuais que suportam a pretensão do requerente.

Limita o legislador a competência do BNA, quanto à recusa dos requerimentos formulados pelos senhorios, à verificação de um conjunto de formalidades, enumeradas taxativamente (o requerimento só pode ser recusado se) no n.º1 do art.º 15º-C do NRAU, nos seguintes termos:

“1 - O requerimento só pode ser recusado se:

- a) Não estiver endereçado ao BNA;*
- b) Não indicar o fundamento do despejo ou não for acompanhado dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;*
- c) Não estiver indicado o valor da renda;*
- d) Não estiver indicada a modalidade de apoio judiciário requerida ou concedida, bem como se não estiver junto o documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário;*
- e) Omitir a identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido;*
- f) Não estiver assinado;*

- g) Não constar do modelo a que se refere o n.º 1 do artigo anterior;
- h) Não se mostrar paga a taxa;
- i) Não se mostrar pago o imposto do selo ou liquidado o IRS ou IRC pelas rendas relativas ao locado, nos últimos quatro anos, salvo se o contrato for mais recente;
- j) O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento.

Sendo relegada para a competência do respectivo Tribunal, a apreciação da bondade do *mérito jurídico* da pretensão do *requerente*, em particular, se for deduzida *Oposição* ao requerimento inicial nos termos do art.º 15º-F do NRAU, ou apresentada *Impugnação do Título para Desocupação do Locado* nos termos do art.º 15º- P do NRAU.

Efectuado este pequeno enquadramento, apreciemos então o presente Recurso.

Entendeu o Tribunal “a quo”, confirmando a recusa do requerimento do ora Apelante, por parte do BNA, que “*não houve indicação correcta do local da notificação para os efeitos do disposto no artº 15º-B nº 2, al. d), parte final e 15º-D nº 1, als. a) e b) do N.R.AU., nem sequer a notificação prevista no artº 1084º nº 2 do C.C., aplicável « ex vi » artº 15º nº 2, al. e) do N.R.A.U., foi correctamente efectuada pelos requerentes do despejo, mostra-se lícita, por parte do BNA, a recusa do requerimento de despejo, o que sucedeu, quer nos termos do disposto no artº 15º-C nº 1, al. b), quer nos termos do disposto no artº 15º -C nº 1, al. e), parte final do N.R.A.U.*”

Conclusão que sustentou nos seguintes argumentos:

“No caso dos autos, existe um fundamento de recusa válido por parte do BNA, que consiste na forma comunicação, por parte do senhorio, à arrendatária, não respeitar o disposto no artº 9º do N.R.A.U.

Com efeito, nos termos do disposto no artº 9º na 2º do N.R.A.U. : « As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado ».

Isto significa que, no que se refere ao arrendatário, a carta deve ser dirigida para o local arrendado, a não ser que se tenha convencionado, no contrato de arrendamento, outra morada para comunicações (neste sentido, José António de França Pitão e Gustavo França Pitão, Arrendamento Urbano Anotado, 2018, p. 21).

No contrato de arrendamento junto pelo requerentes com o requerimento de despejo consta, na cláusula 11 ª, que a comunicação do senhorio destinada à cessação do contrato pro resolução, poderá se efectuada por resolução, nos

termos do artº 1084º na 2 do C.C., poderá ser efectuada mediante escrito e remetido pelo senhorio nos termos do disposto no artº 90 na 7, al. c) da L 6/2006, convencionando, assim, as partes o domicílio correspondente à morada da arrendatária.

Ora, o artº 9º nº 7, al. c) da L 6/2006 (ou N .R.A. U.), apenas refere que a carta deve ser enviada para o domicílio convencionado constante do contrato. No entanto, no contrato de arrendamento não se diz qual é esse domicílio convencionado, existindo duas moradas :

- a primeira, surge aquando da identificação das partes do contrato, como sendo a morada da arrendatária, na « Rua ..., nº ...,2125-... Marinhais »;*
- a segunda, surge aquando da identificação do local arrendado, que se situa em « Couto das ..., freguesia de Constância ».*

Em lugar algum do contrato se estabelece para qual destas duas moradas, as comunicações do senhorio devem ser efectuadas.

No caso dos autos, não houve domicílio convencionado, que é o domicílio fixado pelas partes em contratos escritos, para efeitos do eventual devedor ser procurado pelo credor, ou por algum órgão judicial ou administrativo, com vista ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, carecendo de estar fixado por escrito no próprio contrato, qualquer que seja esse mesmo contrato (neste sentido, cfr. AC RC de 10/5/2016 - Proc. nº 580/14.3T8GRD-A.-C1 www.dgsi.pt).

Com efeito, no contrato de arrendamento, as partes não estipularam qualquer cláusula de fixação do domicílio convencionado, limitando-se a indicar onde ficava situado o locado e a indicar onde residiam as partes que subscreviam o contrato. Nada mais do que isto.

Por isso, é notória a falta de estipulação de domicílio convencionado.

Assim, sendo temos de regressar à regra geral do art.º 9º nº 2º do N.R.A.U., segundo a qual : « As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado ».

Contudo, da análise das cartas remetidas pelo senhorio, à arrendatária, e constantes dos autos, resulta que as mesmas foram todas remetidas « Rua ..., nº ...,2125-... Marinhais» e nenhuma delas foi remetida para a morada do local arrendado, que é « Couto das ..., freguesia de Constância ».

Em consequência, a comunicação prevista no artº 1084º nº 2 do C.C., aplicável « ex vi » artº 15º nº 2, al. e) do N .R.A. U., também não foi correctamente cumprida pelos requerentes do despejo. “

Desde logo importa dizer que a *Decisão de Recusa do Requerimento*, tal como consta da notificação de fls. 30 e 31, que acima reproduzimos, apenas nos diz, no que agora nos interessa, numa forma lacónica e não fundamentada, o

seguinte:

“- Omite o lugar da notificação do requerido (art. 15.º-C, n.º 1, al. e), do NRAU);

- Não for respeitada a forma de comunicação, pelo senhorio, destinada à cessação do contrato de arrendamento por resolução (art. 9.º, n.º 7, als. a) ou b), do NRAU);

...”.

Apenas constando da informação enviada pelo BNA ao Sr. Juiz “a quo”, que acima transcrevemos, deduzida que foi a atinente Reclamação, os fundamentos que supostamente teriam levado a essa *Decisão de Recusa do Requerimento*, da que retiramos o seguinte (extracto):

“No contrato de arrendamento junto aos presentes autos, no nosso modesto entender, na cláusula decima primeira não consta que tenham convencionado domicílio.

Pois, nessa clausula refere “(...) declarando a 2.ª Outorgante expressamente que para este efeito se convencionou o domicilio correspondente á morada acima indicada.”

Ou seja, há apenas uma remissão para a morada acima indicada, não determinando qual o domicílio convencionado: a antiga morada ou a nova morada, que conforme consta no final da cláusula primeira do contrato de arrendamento: “[o] locado destina-se, exclusivamente, a Habitação”.

Assim, a comunicação deveria ter sido efetuada de acordo com as alíneas a) ou b), do n.º 7, do art. 9.º do nRAU, ou seja, por notificação avulsa ou por contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução.

O requerente apresenta cartas registadas com aviso de receção para a morada anterior à celebração do contrato.

Contudo, não procedeu à comunicação nos termos do referido art. 9.º/7-a) e b) do nRAU.

Ora, ao não apresentar o comprovativo da comunicação prevista no art. 15.º/2-e) e de acordo com o disposto no art. 15.º-C/1-b), parte final, ambos do nRAU o requerimento foi recusado.

E na decorrência da falta de comunicação da cessação do contrato de arrendamento não há comunicação dos montantes em dívida face ao pedido de pagamento de rendas, encargos e despesas cumulado com o pedido de desocupação do locado (art. 5.º/2 do DL 172013, de 7/1).

Por outro lado, não havendo domicilio convencionado, nos termos do artigo 15.º-B/2-d) do nRAU, o requerente deveria indicar como o lugar onde deve ser feita a notificação, nos termos do art. 15.º-D, a morada do locado, contudo vêm indicar a anterior morada.

Nos termos do artigo 15.º-C/1-e) do nRAU, por se verificar que omite o lugar da notificação dos requeridos, que deveria ser o locado, o requerimento de despejo foi recusado.

Face ao requerimento apresentado pelo requerente e para que V. Excelência determine o que tiver por conveniente, se apresenta o expediente em anexo.”

A Decisão de Recusa do Requerimento que mereceu a Reclamação, apenas refere, por um lado, que existe omissão do lugar de notificação do requerido e não que o local indicado pelo Requerente para notificação da Requerida, não está em conformidade com o Contrato de Arrendamento e com o NRAU, e por outro, que não foi respeitada a forma de comunicação, pelo senhorio, destinada à cessação do contrato de arrendamento por resolução nos termos do art. 9.º, n.º 7, als. a) ou b), do NRAU.

*Pelo que o Tribunal “a quo”, apreciando a Reclamação, deveria ter-se limitado a verificar, por um lado, se o Requerente do PED tinha indicado ou não a morada para notificação da Requerida e por outro, atendendo ao que acima dissemos sobre as competências do BNA, se a forma de comunicação do senhorio era admissível no contexto do alegado no *Requerimento Inicial*, do *Contrato de Arrendamento* e do NRAU.*

*Isto, porque é aquela a *Decisão de Recusa do Requerimento* que mereceu Reclamação e não qualquer outra, nomeadamente a *tardia* fundamentação dessa *Decisão*, sob a forma de *Informação*.*

*Mas assim não entendeu o Tribunal “a quo”, que apreciou a *Decisão de Recusa do Requerimento*, tendo por suporte a *Informação* a que aludimos e não a fundamentação da *Decisão* que foi objecto de *Reclamação*.*

*Ora, como decorre do acima exposto quanto à sua competência, afigura-se-nos evidente que não cabe ao BNA, nem apreciar a *conformidade jurídica* do local indicado pelo requerente para notificação do requerido, entendida essa *conformidade* como uma análise jurídica do contrato de arrendamento conjugando-a com as atinentes disposições do NRAU, de todo vedada ao BNA, nem tão pouco da *conformidade jurídica* das comunicações efectuadas pelo senhorio, tendo por pano de fundo o teor do contrato de arrendamento e as normas do NRAU, matéria esta também fora da alçada do BNA.*

*Nesse sentido, ao BNA, e no que interessa ao presente recurso, apenas compete verificar se o requerente indicou o lugar de notificação do requerido, cuja omissão é fundamento de *recusa do requerimento*, nos termos da alínea e), do n.º1, do art.º 15º-C do NRAU, e se o requerente fez acompanhar o*

requerimento da documentação a que alude o n.º2 do art.º 15º-B do NRAU, omissão que também é fundamento de *recusa do requerimento*.

Tudo o mais, competirá, a seu devido tempo, se para tal for accionado, ao respectivo Tribunal, a quem caberá definir, em face da melhor interpretação das disposições contratuais, conjugadas com as atinentes normas do NRAU, qual a forma legal para a comunicação, pelo senhorio, da cessação do arrendamento, por resolução, e qual o lugar próprio para a notificação do requerido tanto para essa comunicação como para o PED.

Como decorre do que vimos expondo, parece fácil concluir que a Decisão recorrida, a nosso ver mal, apreciou a Reclamação apresentada pelo ora Apelante não tendo por pano de fundo os fundamentos (inexistentes) da *Decisão de Recusa do Requerimento*, mas a informação produzida posteriormente, e, entendeu, também em nosso entender erradamente, que cabe nas competências do BNA *apreciar do mérito* da pretensão do Requerente, analisando a bondade do requerimento em face do Contrato de Arrendamento e das normas do NRAU.

Dito isto, apenas nos resta revogar a Decisão recorrida, determinando-se que o BNA proceda à notificação da Requerida no lugar indicado no Requerimento inicial, seguindo o PED a subsequente tramitação processual.

Sumário:

1- O BNA é uma *entidade administrativa*, criada na dependência da Direcção Geral da Administração da Justiça, destinada a tramitar, no essencial, a *primeira fase* do PED, que denominaremos de *administrativa e injuntória*, tendo em vista, na falta de oposição do requerido, a emissão do respectivo *título de desocupação do locado*.

2- Sendo a actividade BNA, uma *actividade extra judicial*, a *recusa* dos *requerimentos de despejo* formulados perante esta Entidade, está delimitada, nos termos da lei, à verificação de determinados formalismos, não lhe cabendo assim a *apreciação do mérito* da pretensão dos requerimentos que lhe são submetidos, em particular a bondade jurídica da sua fundamentação ou a interpretação das cláusulas contratuais que suportam a pretensão dos requerentes.

3- Não cabe assim ao BNA, nem apreciar a conformidade jurídica do local indicado pelo requerente para notificação do requerido, entendida essa conformidade como uma análise jurídica do contrato de arrendamento conjugando-a com as atinentes disposições do NRAU, nem tão pouco da

conformidade jurídica das comunicações efectuadas pelo senhorio, tendo por pano de fundo o teor do contrato de arrendamento e as normas do NRAU.

III. Decisão

Pelo acima exposto, decide-se revogar a Decisão recorrida, determinando-se que o BNA proceda à notificação da Requerida no lugar indicado no Requerimento inicial, seguindo o PED a subsequente tramitação processual.

Sem custas.

Registe e notifique.

Évora, 26 de Setembro de 2019

(Silva Rato - Relator)

(Mata Ribeiro- 1º Adjunto)

(Sílvio Sousa - 2º Adjunto)