

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 15337/18.4T8LSB.S1

Relator: FÁTIMA GOMES

Sessão: 22 Junho 2021

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA

ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO **PRAZO** **SENHORIO**

EXTEMPORANEIDADE **DECLARAÇÃO RECETÍCIA** **DOMICÍLIO**

AÇÃO DE DESPEJO **RECURSO PER SALTUM**

Sumário

I. Numa situação em que a A. fez a entrega da carta de oposição à renovação de contrato de arrendamento não destinado a habitação no último dia do prazo, entregando-a em mão na portaria do edifício onde se situa o locado, mas não no espaço próprio dado em locação, e obtendo comprovativo da sua recepção pela funcionária da mesma portaria, por si contratada e sem que se demonstre que tem alguém vínculo com a Ré (não é sua representante), não se considera que a carta tenha sido recebida por alguém diverso do destinatário com os efeitos a que se reporta o art.º 10.º do NRAU.

II. A existência de domicílio convencionado não altera a situação, não havendo aplicação analógica da solução do art.º 10.º, n.º 2 e n.º 1 do NRAU, nas aludidas circunstâncias.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

I. Relatório

1. Eifictylis, SA, autora, veio demandar **Patris Investimentos, SGPS, SA**, pedindo que seja a Ré condenada (a A. formulava outros pedidos que, entretanto, foram declarados extintos por diversas razões):

- a despejar o locado em 30 de novembro de 2018, entregando-o à Autora devoluto de pessoas e bens (alínea a) do petitório);

- a pagar indemnização pelo atraso na restituição da coisa, no montante de duas vezes o montante da renda que vigorava por cada mês em que a Ré venha a ocupar a fracção a partir de 30 de Novembro de 2018 (alínea c) V do petitório).

Alega para tanto que a **Silcoge** foi, até Agosto de 2017, proprietária do prédio urbano sito....., n.ºs, tornejando para....., n.ºs .., ... e ...; a 17 de Outubro de 2013 foi celebrado um contrato de arrendamento entre a referida **Silcoge** e a Ré tendo por objecto os espaços do referido prédio que identifica; o referido contrato foi objecto de quatro aditamentos; o contrato foi celebrado pelo prazo de 5 ano, renovável, com início a 01 de Dezembro de 2013 e termo a 30 de Novembro de 2018; a A. adquiriu o prédio à referida Silcoge em Agosto de 2017; a 30 de Novembro de 2017 a A. dirigiu à Ré uma carta onde comunicava a sua intenção de não renovar o contrato, esta carta foi entregue em mão por estafeta, tendo sido recebida, no próprio dia 30 nas instalações da Ré, ou seja, no edifício locado, edifício que é totalmente dedicado a escritórios, o qual é dotado de uma portaria, onde é entregue o correio, quer o que chega por via postal, quer o que é entregue em mão, portaria que encaminha a correspondência para os diversos destinatários, no mesmo dia enviou cópia digitalizada da carta, por correio electrónico, aos representantes da Ré; a Ré rejeitou a oposição á renovação, alegando que só recebeu a comunicação no dia 04 de Dezembro de 2017; a A. respondeu, o contrato de arrendamento caducou, a Ré não entregou o locado, é devida indemnização nos termos do art.º 1045º n.º 2 do CC.

2. A Ré, citada, veio contestar, dizendo que a comunicação de cessação tem de ser efectuada imperativamente nos termos previstos no art.º 9º da Lei n.º 6/2006, de 27/02, sendo a comunicação efectuada por qualquer outro meio é ineficaz, mesmo que assim não fosse a comunicação enviada é extemporânea, não tendo a mesma sido entregue em mão nas instalações da Ré, tendo sido

entregue na portaria, não tendo sido recebida por funcionário da Ré, mas pelo vigilante de uma empresa de segurança privada que se encontra naquela, o envio da carta por e-mail é ineficaz, a carta só foi recepcionada pela Ré no dia 04/12/2017, o contrato não caducou e a Ré não está obrigada a entregar o locado.

3. Realizou-se audiência prévia e foi proferido saneador-sentença que julgou improcedentes os pedidos em referência (cfr. fls. 156-160).

4. Da referida decisão foi interposto recurso, tendo o TR.. (apenso B) anulado o saneador-sentença proferido e ordenado o prosseguimento dos autos.

5. Foi proferido despacho saneador que consignou o objecto do litígio, os factos não carecidos de prova e os temas da prova, que não foram objecto de reclamações.

Realizou-se o julgamento.

6. Foi proferida sentença que decidiu julgar improcedentes, por não provados, os pedidos de condenação da Ré a despejar o locado em 30 de novembro de 2018.

7. Da sentença foi interposto recurso de revista, *per saltum*, para o STJ, contendo as seguintes conclusões (transcrição):

1 - Deve ser admitido o recurso per saltum para o STJ, por estarem reunidos os pressupostos de valor e o recurso versar apenas uma questão de Direito.

2 - A comunicação entregue em mão, com nota de recepção assinada pelo funcionário da portaria do prédio onde se situa o locado, e onde tem sede o destinatário, é válida e eficaz para os efeitos do art. 9.º do NRAU.

3 - O funcionário da portaria é representante do senhorio, pelo que a entrega na portaria equivale à entrega ao destinatário (arrendatário).

4- Ainda que assim não se entenda, no caso de domicílio convencionado, é considerada eficaz a entrega da comunicação, no local convencionado, a terceiro, com oposição de nota de recepção por este terceiro, por aplicação analógica do regime previsto no art. 10.º do NRAU para a comunicação mediante carta registada com aviso de recepção.

5 - Assim, a comunicação efectuada no dia 30 de Novembro de 2017 como consequência a cessação do contrato de arrendamento um ano depois.

Nestes termos, deverá a decisão recorrida ser revogada, sendo substituída por decisão que julgue procedentes os pedidos formulados pela Recorrente, sendo ordenado o despejo e condenada a Patris no pagamento da indemnização peticionada.

8. Foram apresentadas contra-alegações, com as seguintes conclusões (transcrição):

A. Deve ser negado provimento ao recurso porquanto a comunicação efectuada pela Recorrente não cumpriu os requisitos de eficácia que constam do n.º 6 do art. 9.º do NRAU.

B. A Recorrente não entregou a carta no locado, sede da Recorrida, mas sim na portaria do prédio onde o mesmo se encontra.

C. A Recorrente não entregou a carta à Recorrida, o que apenas ocorreria caso tivesse entregue a um seu funcionário que se encontrasse na sede e não à vigilante da empresa de segurança contratada pela própria Recorrente e que se encontrava na portaria.

D. Não é analogicamente aplicável ao regime previsto para comunicação por entrega em mão ao destinatário (art. 9.º, n.º 6 do NRAU) o regime previsto para a comunicação por carta registada com aviso de recepção (art. 9.º, n.º 1 do NRAU).

E. Não é analogicamente aplicável à oposição à renovação a excepção prevista na al. b) do n.º 2 do art. 10.º do NRAU, a qual só se aplica às situações de comunicação de resolução do contrato por incumprimento contratual quando exista domicílio convencionado (art. 9.º, n.º 7, al. c) do NRAU).

F. A comunicação datada de 30 de Novembro de 2017 não teve como consequência a válida oposição à renovação do Contrato de Arrendamento

prevista para o dia 30 de Novembro de 2018.

Nestes termos e nos melhores de Direito, a Sentença recorrida não padece dos erros apontados pela Recorrente, pelo que, deve o recurso interposto pela mesma ser julgado totalmente improcedente e, desta forma, farão V. Exas., Venerandos Desembargadores do Tribunal da Relação, Justiça!

9. O recurso de revista *per saltum* foi admitido pelo Exma Senhora Juiz do tribunal *a quo*.

Cumpra analisar e decidir.

II. Fundamentação

10. De facto

10.1. No despacho saneador foram considerados provados por documento ou por acordo os seguintes factos (identificados na sentença por **3.1.**):

1. A 17 de outubro de 2017 a Silcoge - Sociedade Construtora de Obras Gerais, na qualidade de senhoria e Patris Investimentos, SA, na qualidade de inquilina, subscreveram o instrumento junto por cópia a fls. 19v.-26, denominado “Contrato de arrendamento para fins não habitacionais”, cujo integral teor se dá aqui por reproduzido, ali tendo ficado consignado, nomeadamente, o seguinte:

“ (...) *Considerando que:*

(A) A senhoria é legítima proprietária e possuidora do prédio urbano destinado a comércio e serviços sito na....., n.ºs .., e .., tornejando para a, n.ºs .., ... e ..., na freguesia (...), concelho, descrito na Conservatória do Registo Predial de sob o n.º .../....0413 e inscrito na matriz predial urbana daquela freguesia sob o artigo (...);

É reciprocamente aceite de boa fé e reduzido a escrito o presente Contrato de arrendamento para fins não habitacionais com prazo certo, celebrado nos termos dos artigos 1108º e seguintes do Código Civil, o qual se regerá pelos termos e condições constantes dos Considerandos supra e das cláusulas

seguintes:

(...)

1.2. Para o edifício foi emitido pela Câmara Municipal o Alvará de Autorização de Utilização n.º ..UT/.... (...)

(...)

2 Objecto / Local arrendado

2.1. Pelo presente contrato, a senhoria dá de arrendamento ao arrendatário, que aceita, os espaços do Edifício a seguir identificados e representados nas plantas que integram o Anexo 2 ao presente contrato (o “ local arrendado”)

2.1.1. (...)

2.1.2. Espaço para comércio e serviços no Piso -1 do Edifício, com área bruta locável de 211,50 m2;

2.1.3. (...) (...)

4. Duração

4.1. O arrendamento objecto do presente contrato é celebrado com prazo certo, pelo período inicial de cinco anos, com início em 1 de Dezembro de 2013 e termo em 30 de Novembro de 2018.

4.2. O arrendamento renovar-se-á automaticamente por sucessivos períodos de cinco anos, salvo se alguma das partes comunicar à outra a sua oposição à renovação, por escrito, com antecedência não inferior a um ano do termo do período inicial do contrato ou de qualquer das suas renovações.

4.3. Nenhuma das partes poderá denunciar o presente Contrato antes do termo do período de duração inicial ou do termo de qualquer das suas renovações, consoante aplicável, sem prejuízo do direito de oposição à renovação a que se refere o número anterior.

5. Renda (...)

14. Restituição do local arrendado

14.1. No termo do presente contrato, o local arrendado deverá ser restituído à senhoria devoluto, limpo e em estado de conservação equivalente ao que tinha na data em que foi entregue ao arrendatário, ressalvadas as deteriorações

inerentes a uma normal e prudente utilização, em conformidade com os fins previstos neste Contrato

(...)

22 Comunicações

22.1 Quaisquer notificações ou outras comunicações que tenham de ser efectuadas entre as Partes no cumprimento do presente contrato deverão ser efectuadas para os endereços e ao cuidado das pessoas a seguir indicadas, ou para qualquer outro endereço ou pessoa que para este efeito venha a ser entretanto comunicado por escrito por qualquer das Partes contratantes à outra:

(...)

Para o arrendatário

Patris Investimentos, SGPS

Rua, .. - ..º andar-...

A/C Dr. AA / Dr. BB Email@patris.pt /@patris.pt

22.2 As notificações ou comunicações feitas nos termos do número anterior consideram-se efectuadas em 3 dias após o seu envio por carta registada ou, sendo notificação ou comunicação efetuada por fax ou carta com protocolo ou com aviso de recepção, na data da respectiva recepção.

(...)”

2. A 01 de Março de 2014, a Silcoge - Sociedade Construtora de Obras Gerais, na qualidade de senhoria e Patris Investimentos, SA, na qualidade de inquilina, subscreveram o instrumento junto por cópia a fls. 34-35, denominado “1º Aditamento a Contrato de arrendamento para fins não habitacionais”, cujo integral teor se dá aqui por reproduzido.

3. A 03 de Novembro de 2014, a Silcoge - Sociedade Construtora de Obras Gerais, na qualidade de senhoria e Patris Investimentos, SA, na qualidade de inquilina, subscreveram o instrumento junto por cópia a fls. 37-39v., denominado “2º Aditamento a Contrato de arrendamento para fins não habitacionais”, cujo integral teor se dá aqui por reproduzido, ali tendo ficado consignado, nomeadamente, o seguinte:

“1. Alterações ao contrato de arrendamento

É alterada a redação da Cláusula 2 (...), do Contrato de arrendamento, cláusulas estas que passam a ter a seguinte redacção:

(...)

2.1.1. Espaço para comércio e serviços no ..º Piso do Edifício, com a área bruta locável de 507,16m2;

(...)”

4. A 27 de Maio de 2015, a Silcoge - Sociedade Construtora de Obras Gerais, na qualidade de senhoria e Patris Investimentos, SA, na qualidade de inquilina, subscreveram o instrumento junto por cópia a fls. 41-43., denominado “3º Aditamento a Contrato de arrendamento para fins não habitacionais “, cujo integral teor se dá aqui por reproduzido.

5. A 12 de Fevereiro de 2015, a Silcoge - Sociedade Construtora de Obras Gerais, na qualidade de senhoria e Patris Investimentos, SA, na qualidade de inquilina, subscreveram o instrumento junto por cópia a fls. 44v-46v, denominado “4º Aditamento a Contrato de arrendamento para fins não habitacionais “, cujo integral teor se dá aqui por reproduzido, ali tendo ficado consignado, nomeadamente, o seguinte:

“1. Alterações ao contrato de arrendamento

São alteradas a Cláusula 2 (...), a Cláusula 5 (...) do Contrato de arrendamento, cláusulas que passam a ter a seguinte redacção:

(...)

2.1.3. Treze (...) lugares de estacionamento para veículos automóveis, sendo dois deles situados no Piso -2 do Edifício, identificado pelos números 5 e 6, sete deles no Piso -3 do Edifício, identificados pelos números do 2,, 3, 4, 5, 6, 7 e 8; e os restantes 3 situados no Piso -4 do Edifício, identificados pelos números 2, 3 e 4; e um no piso -5 e identificado pelo número 11.

(...)

5.1. Pelo arrendamento do local arrendado o arrendatário pagará à senhoria uma renda mensal fixa no montante de € 10.875,67 (...)

(...)”

6. A A. endereçou à Ré, que a recebeu, a carta junta por cópia a fls. 128-129, datada de 30 de Novembro de 2017, com o seguinte teor:

“Assunto: oposição à renovação do contrato de arrendamento Exmos Senhores

Fazemos referência ao contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais com prazo certo celebrado em 17 de Outubro de 2013 (...)

Ao abrigo do disposto na cláusula 4 do Contrato e do artigo 1110º n.º 1, conjugado com o artigo 1097º n.º 1, ambos do Código Civil, vem o ora signatário, em tempo e para todos os efeitos legais, comunicar a V.Exa. a oposição à renovação do Contrato, com efeitos a partir do próximo dia 30 de Novembro de 2018, data a partir da qual o Contrato cessará os seus efeitos e até à qual V.Exa. deverá proceder à entrega das chaves que tem em seu poder, entregando o local arrendado em bom estado de conservação e limpeza, sem prejuízo das deteriorações inerentes à sua normal utilização”.

7. A carta referida na alínea anterior foi entregue na portaria do edifício em que se situa o locado.

8. A 30 de Novembro de 2017, pelas 7:24 foi enviado para o endereço ...@paresadvogados.com;@fincor.pt o e-mail junto por cópia a fls. 65 com o Assunto: Oposição à renovação de contrato de arrendamento e o seguinte teor

“Exmos Srs.

Vimos por este meio, na qualidade de entidade proprietária da fracção arrendada por v.exas, dar conhecimento da comunicação que durante o dia de hoje seguiu para V.Exas (...)”

9. A Ré enviou à A., que a recebeu, a carta junta por cópia a fls. 67v.-68, datada de 07/12/2017, cujo integral teor se dá aqui por reproduzido, carta em que conclui da seguinte forma:

“ (...)

Em face do exposto, a oposição à renovação comunicada por V/exas não é válida, pelo que o Contrato não cessará os seus efeitos no dia 30 de Novembro de 2018, renovando-se, aliás, pelo período de 5 anos, ou seja, até ao dia 30 de Novembro de 2023”.

10.2. Da instrução da causa resultou provado que (identificados na sentença por **3.2.**):

- 1.** Está descrito na CRP de sob o n.º .../....0413 um prédio urbano composto de 6 caves, rés do chão e 5 pisos para comércio e serviços sito na, n.ºs .., ... e .. e....., n.ºs .., ... e ..., da freguesia
- 2.** Pela ap. 990 de 2017/08/04 foi inscrita a aquisição do referido prédio a favor de Eifictylis, SA por compra a Silcoge - Sociedade Construtora de Obras Gerais, SA.
- 3.** O locado encontra-se situado num edifício totalmente dedicado a escritórios.
- 4.** O edifício é dotado de uma portaria onde é entregue o correio normal, que depois é encaminhado para os diversos destinatários.
- 5.** Na portaria encontra-se um/uma vigilante de uma empresa de segurança contratada pela Autora.
- 6.** A carta referida no ponto 3.1.6. foi entregue por estafeta na portaria do edifício onde se situa o locado, no dia 30 de Novembro, cerca das 19.00h.
- 7.** Foi a vigilante n.º, CC, que no dia 30.11.2017., cerca das 19H00, recebeu a carta referida em 3.1.6. e assinou a nota de recepção da mesma.
- 8.** A carta referida no ponto 3.1.6. foi entregue a colaboradora da Ré no dia 04/12/2017 pela vigilante DD n.º

10.3. Da instrução da causa resulta não provado que:

1 O correio registado e o correio em mão é entregue na portaria e distribuído pelos destinatários.

2. A carta referida em 3.1.6. foi recebida no dia 30 de Novembro de 2018, nas instalações da Ré.

11. De Direito

11.1. Sendo o objecto do recurso definido pelas conclusões das alegações, impõe-se conhecer das questões colocadas pela recorrente e das que forem de conhecimento oficioso, sem prejuízo daquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras (art.º 608.º, n.º 2, 609.º, 635.º, n.º 4, 639.º e 663.º, n.º 2 do CPC).

No presente recurso *per saltum* - a que nada obsta, nos termos do CPC (art.ºs 678.º) - pede-se ao STJ que interprete o contrato de arrendamento celebrado entre as partes, à luz do regime do arrendamento para fim não habitacional para se decidir se a oposição à renovação, mediante entrega de carta numa portaria, com funcionários da A., no último dia do prazo, com declaração de recepção por porteiro, mas só levada ao conhecimento do arrendatário no 1.º dia útil seguinte, deve ser considerada atempada, quer porque o funcionário da portaria deve ser tido por representante da A. (*O funcionário da portaria é representante do senhorio, pelo que a entrega na portaria equivale à entrega ao destinatário (arrendatário)*), quer porque haverá lugar à aplicação analógica do art.º10.º do NRAU (*4- Ainda que assim não se entenda, no caso de domicílio convencionado, é considerada eficaz a entrega da comunicação, no local convencionado, a terceiro, com aposição de nota de recepção por este terceiro, por aplicação analógica do regime previsto no art. 10.º do NRAU para a comunicação mediante carta registada com aviso de recepção*)

Respondendo às questões indicadas a recorrente entende que sim, por a carta de oposição à renovação ter sido entregue numa portaria que serve o locado, recebida pela porteira e como nota da sua recepção nesse mesmo dia, embora só levada ao conhecimento da Ré a 4 de Novembro de 2017.

Na sua posição defende que será de aplicar analogicamente o art.º 10.º do NRAU, ainda que a carta tenha sido entregue em mão, e não por carta registada.

A recorrida manifesta apoio à orientação acolhida na sentença.

11.2. Como se disse na sentença, a título de enquadramento:

“Estamos perante um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, a que se aplicam as regras dos artigos 1108º a 1113º do CC.

Dispõe o art.º 1110º n.º 1 do CC que as regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação.

E o n.º 2 dispõe que na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos....

E o n.º 3 que salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior.

No âmbito do arrendamento urbano para habitação, estipula o art.º 1096º n.º 1 do CC, aplicável ex vi art.º 1110º n.º 1 que salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior.

E o art.º 1097º n.º 1 dispõe que o senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima ali fixada.

(...)

Nessa medida importa ter em consideração o disposto no art.º 1080º, cuja epígrafe é imperatividade e cuja redacção em vigor lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14/08, dispõe que as normas sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento urbano têm natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.

A este respeito refere Menezes Leitão in Arrendamento Urbano, 6ª edição, pág. 139 que a “cessação do arrendamento não é sujeita ao regime comum da liberdade de forma (cfr. art.º 221º, n.º 2), dado que a lei sujeita normalmente a forma especial. Esta pode consistir, consoante os casos, numa comunicação escrita à outra parte, registada com aviso de recepção (art.º 9º, n.ºs 1, e 7 c) do NRAU...”

11.3. Dispõe o art.º 9º, n.º 1 da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redacção que lhe foi dada pela lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto:

1 - Salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento, atualização da renda e obras são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção.

2 - As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado.

3 - As cartas dirigidas ao senhorio devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

4 - Não existindo contrato escrito nem comunicação anterior do senhorio, as cartas dirigidas a este devem ser remetidas para o seu domicílio ou sede.

5 - Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele.

6 - O escrito assinado pelo declarante pode, ainda, ser entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de receção.

7 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, é efetuada mediante:

a) Notificação avulsa;

b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, comprovadamente mandatado para o efeito, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;

c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação.

11.4. Desta norma resulta inequivocamente (n.º 6) que a lei dá a possibilidade de a manifestação de oposição à renovação ser entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de receção.

Na situação dos autos a prova de que a comunicação de não renovação foi recebida atempadamente pela Ré não foi feita; a Ré recebeu a missiva de não oposição apenas em 4 de Novembro, data em que os funcionários da portaria contratados pela A. se encarregaram de entregar a carta nos escritórios da ré.

Porque a oposição à renovação coloca em causa a manutenção da vigência do contrato, as normas que legalmente a disciplinam devem ser interpretadas, no seu sentido literal, e com coerência com o sentido sistémico.

Esse sentido sistémico tem sido já considerado pelo STJ na resolução de outros pleitos.

Assim, na jurisprudência deste STJ foi decidida, em 19 de outubro de 2017 (proc. 83/16.1YLPRT.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt), uma situação com contornos fácticos diversos dos presentes na situação que agora é colocada ao tribunal, mas ainda assim com relevo para se perscrutar o entendimento formulado e a interpretação normativa seguida.

Disse-se aí (extractos seleccionados):

A única questão a resolver é a de saber se foi regularmente comunicada à inquilina e, conseqüentemente, se foi eficaz a oposição do senhorio à renovação do contrato de arrendamento em causa nestes autos, enviada por carta registada com aviso de recepção para o local arrendado (n.ºs 1 e 2 do artigo 9.º da Lei 6/2006, de 27/2), sede da sociedade inquilina, tendo o aviso de recepção sido assinado por pessoa diferente dos gerentes desta sociedade, e não tendo sido enviada nova carta, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 10.º da Lei.

A recorrente sustenta que (1) está em causa uma declaração receptícia que, tendo sido recebida na sede da inquilina, se tornou eficaz, nos termos do artigo 224.º do Código Civil; que, ainda que assim se não devesse entender, (2) por maioria de razão se tem de considerar regularmente efectuada uma comunicação enviada para a sede legal da sociedade destinatária, quando seria regular um envio para uma sede convencionada, nos termos da al. b) do n.º 2 do art. 10.º.

5. Não se levantam dúvidas quanto ao carácter receptício da declaração do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento; assim resulta do nº 1 do artigo 1097º do Código Civil - "(...) mediante comunicação ao arrendatário (...)". Nem tão pouco se duvida de que é no artigo 224º do Código Civil que encontramos o regime geral aplicável à determinação da eficácia das declarações receptícias.

Sucede, todavia, que a Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU), prevê um regime complexo e especial para a eficácia dessa declaração de oposição, que prevalece sobre a recepção ou conhecimento a que o nº 1 do citado artigo 224º do Código Civil dá relevância: exige-se que seja feita por escrito assinado pelo declarante (senhorio, no caso), remetido ao destinatário (inquilino, no caso) por carta registada com aviso de recepção,

- ou para o local arrendado, desde que o aviso de recepção seja assinado pelo destinatário (inquilino, no caso),

- ou, tendo havido convenção de domicílio, para esse local.

Não tendo existido convenção de domicílio, e tendo o aviso de recepção da carta enviada para o local arrendado sido assinado por pessoa diferente do destinatário, a oposição só é eficaz se a carta for completada com uma nova carta, enviada igualmente com aviso de recepção e dentro do prazo previsto no nº 3 do artigo 10º (nº 2, b) do artigo 10º e al. c) do nº 2 do artigo 15º).

Considerar a oposição eficaz, numa situação em que, nem houve convenção de domicílio, nem o aviso de recepção foi assinado por pessoa com poderes de vinculação da sociedade, seria contrariar frontalmente o regime legal, manifestamente determinado por razões de equilíbrio entre a protecção do arrendatário - pois aumenta as probabilidades de a oposição chegar efectivamente ao seu conhecimento -, e a simplificação do regime de efectivação da cessação do contrato -, pois acelera essa efectivação.

6. A exigência da segunda carta para a eficácia da oposição, quando o aviso de recepção não foi assinado pelo destinatário (deixa-se agora de lado a hipótese de convenção de domicílio, que consabidamente não houve), vem da versão inicial da Lei nº 6/2006; as alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, neste ponto particular, destinam-se apenas a adequar o texto à introdução do Procedimento Especial de Despejo e à substituição do anterior título executivo complexo, previstos nos (anteriores) artigos 10º e 15º.

Tal como era então necessária essa segunda carta para que o senhorio dispusesse deste título executivo, continuou a ser necessário o envio da segunda carta para que o senhorio possa lançar mão do Procedimento Especial de Despejo e assim, num caso e noutro, efectivar com maior celeridade a cessação do arrendamento (nº 1 dos artigos 15º actual e anterior).

Em ambos os casos, a razão de ser já foi atrás apontada: equilíbrio entre os interesses das partes.

E apenas se acrescenta, quanto a este ponto, que não é inédita entre nós a exigência de uma segunda carta quando a primeira, enviada com aviso de recepção, não foi assinada pelo destinatário; cfr. a citação feita em pessoa diversa do citando, actuais artigos 228º, nº 2 e 233º do Código de Processo Civil, no caso em que a citação é realizada por carta registada com aviso de recepção.

No caso indicado e a que se reporta a decisão citada, a oposição à renovação havia sido endereçada por carta registada, recepcionada por alguém que não a própria Ré. Entendeu-se que, numa situação destas, o opositor teria de enviar uma segunda carta de oposição.

Na situação dos autos, a A. optou por entrega da carta em mão e não por envio sob registo.

A carta foi entregue a alguém que não a Ré (pessoa distinta do arrendatário), numa portaria (fora do locado); mesmo que essa pessoa tenha diligenciado no sentido de entregar a carta à Ré no primeiro dia útil seguinte à sua recepção, a haver aplicação analógica do regime legal, seria a de tornar necessário o envio de nova oposição à renovação dirigida à Ré.

No caso dos autos a A. fez a entrega da carta de oposição à renovação no último dia do prazo, motivo pelo qual a A. não chega a admitir a hipótese indicada, já que a consequência seria o não respeito pelo prazo de pré-aviso.

Por isso se escuda na teoria de que o funcionário da portaria era “representante” da A, mas não se encontra na matéria de facto provada qualquer base apoio à sua defesa – diz-se que foi por si contratada – nem se vê

como dos factos provados resulte qualquer demonstração do vínculo de representação que possa justificar o argumento; diferentemente seria se a A. alegasse que o funcionário da portaria era representante da Ré, ainda que, a nosso ver, nada o permita suportar nos factos provados e alegados.

Por outro lado, mesma na hipótese de a funcionária da portaria ser representante da Ré por ser sua trabalhadora, não se compreende como essa versão podia ser compatibilizada com os seguintes factos não provados: *o correio registado e o correio em mão é entregue na portaria e distribuído pelos destinatários; a carta referida em 3.1.6. foi recebida no dia 30 de Novembro de 2018, nas instalações da Ré.*

Temos assim de concluir que, na presente situação, fazer chegar a carta à portaria não equivale a fazer chegar a carta ao poder do destinatário, pelo que não é de seguir o regime do art.º 224.º do CC., nem o regime das notificações judiciais avulsas, como indica o recorrente - *“Ora, em caso de NJA, seriam aplicáveis as regras dacitação previstas no CPC, nos termos das quais (art. 233.º, n.º 3), a pessoa colectiva se consideraria citada na pessoa de qualquer empregado que se encontre na sede”* - uma vez que o funcionário da portaria nem vem dado como provado ter qualquer vínculo laboral (ou de outro tipo) com a Ré.

11.5. Quanto à suposta aplicação analógica do art.º 10.º, n.º 1, al. b) do NRAU sempre se dirá que a colocação desta possibilidade é afastada pelos próprios factos provados - não houve carta devolvida por recusa na sua recepção (foi uma carta entrega em mão); não houve aviso de recepção assinado por pessoa diferente do destinatário (no sentido legal).

Para que houvesse lugar à aplicação do regime da assinatura do aviso de recepção por pessoa diferente do destinatário ter-se-ia de demonstrar que a carta foi recebida por alguém que tivesse com a ré um qualquer vínculo jurídico que permitisse atribuir efeitos jurídicos à recepção da carta, a si (ré) dirigida, sob pena de a carta poder ser assinada por qualquer pessoa e ainda assim afectar a posição jurídica da Ré só porque “foi assinada por pessoa diferente”.

Por outro lado, o art.º 10.º do NRAU aplica-se, directamente, às comunicações efectuadas por carta registada, e não à possibilidade de entrega em mão.

Mesmo que se admita a sua aplicação analógica à carta entrega em mão e a pessoa diversa do arrendatário, nunca a solução obtida pode ser de mote a permitir o desvio legal do objectivo - a) levar ao conhecimento da Ré o facto comunicado; b) penalizar a arrendatária se e apenas na circunstância de lhe ser imputável o não conhecimento (porque o impediu; porque não se organizou de forma a que a comunicação fosse atempadamente efectuada).

Não basta demonstrar a convenção de domicílio para haver lugar à aplicação analógica do art.º 10.º, n.º 1, al. b), quando os pressupostos da sua aplicação saíam completamente desvirtuados.

Não se acompanha, assim, o argumento da recorrente quando diz: *“Ou seja: nos casos de domicílio convencionado - com o é o caso sub judice - não se afasta a regra do n.º 1 do art. 10.º do NRAU, segundo a qual a comunicação se considera realizada ainda que o aviso [ou nota] de recepção haja sido assinado por terceiro. Em suma, havendo, como há, convenção de domicílio, basta que a carta seja recebida no local da sede, sendo irrelevante que o seja pelo destinatário ou por terceiro.”*

Não se pode afirmar esta interpretação da norma quando esteja em causa um qualquer terceiro, como no caso dos autos, quando o domicílio “convencionado” não é o edifício como um todo mas uma fracção do mesmo.

É que nos termos do contrato celebrado, as comunicações entre as partes obedeceriam à seguinte regra:

22 Comunicações

22.1 Quaisquer notificações ou outras comunicações que tenham de ser efectuadas entre as Partes no cumprimento do presente contrato deverão ser efetuadas para os endereços e ao cuidado das pessoas a seguir indicadas, ou para qualquer outro endereço ou pessoa que para este efeito venha a ser entretanto comunicado por escrito por qualquer das Partes contratantes à outra:

(...)

Para o arrendatário

Patris Investimentos, SGPS

Rua, .. - ..º andar-... .. (negrito nosso)

A/C Dr. AA / Dr. BB Email:@patris.pt /@patris.pt

22.2 As notificações ou comunicações feitas nos termos do número anterior consideram-se efectuadas em 3 dias após o seu envio por carta registada ou, sendo notificação ou comunicação efetuada por fax ou carta com protocolo ou com aviso de recepção, na data da respectiva recepção.

Mesmo admitindo-se ter sido estabelecido um domicílio convencionado para efeito de comunicações entre as partes, nos termos também permitidos pela lei - art.º 9.º, n.º7, alínea c) e 10.º, n.º2, alínea b) NRAU, tal apenas significa que a manifestação de oposição à renovação tinha de ser dirigida ao arrendatário, para a, .. - ..andar, e não para a portaria do edifício onde tal andar se situa.

A ser a comunicação realizada por entrega contra recibo não poderia deixar de se entender que tal entrega teria de ser realizada no mesmo local - Rua, .. - .. andar, o que não resulta ter sido realizado pela A. dentro do prazo de oposição.

Acompanha-se, ao invés, o entendimento formulado na sentença quando se diz:

“A primeira para dizer que ao contrário do propugnado pela A. nas suas alegações, não tem qualquer fundamento a aplicação por analogia o disposto no art.º 10º n.º 1 alínea b) da Lei n.º 6/2006 - o qual dispõe que a comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:...b) O aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário - porque, para além da especificidade do âmbito de aplicação do normativo em referência - a comunicação efectuada por carta registada com aviso de recepção - não há qualquer lacuna no regime da entrega da comunicação de oposição em mão própria (cfr. art.º 10º do CC), já que a lei dispõe de forma clara e inequívoca que o escrito assinado pelo declarante pode, ainda, ser entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de receção, ou seja, claramente a lei pretende que a comunicação em referência seja comprovadamente entregue ao destinatário, que deverá apor em cópia a sua assinatura, com nota de recepção.

Mas mais.

A haver aplicação analógica ela resultará do art.º 10.º, n.º3 e 4:

3 - Nas situações previstas no número anterior, o senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de receção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

4 - Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

É que estas normas constituem um desvio ao n.º1 do art.º10.º e comportam aplicação analógica na medida em que as situações aí não directamente reguladas tenham a mesma afinidade e razão de decidir que conduziu o legislador à sua consagração.

É de considerar que a oposição à renovação por entrega em mão é uma dessas situações análogas, porque fazendo cessar o contrato de arrendamento dá ao senhorio a possibilidade de usar os meios indicados para obter a “desocupação” do locado, quando sem interferência da arrendatária a comunicação não lhe foi feita atempadamente e não há juízo de censura à sua não receção.

11.6. Adicionalmente ainda se pode referir a irrelevância da comunicação electrónica - por email - em que a posição do tribunal recorrido também não é censurável

Aí afirmou:

“A segunda para referir estar provado - ponto 3.1.8. - que a 30 de Novembro de 2017, pelas 7:24 foi enviado para o endereço ...@paresadvogados.com;@fincor.pt o e-mail junto por cópia a fls. 65 com o Assunto: Oposição à renovação de contrato de arrendamento e o seguinte teor

“Exmos Srs.

Vimos por este meio, na qualidade de entidade proprietária da fracção arrendada por v.exas, dar conhecimento da comunicação que durante o dia de hoje seguiu para V.Exas.

(...)”

Independentemente de a comunicação em referência não estar endereçada à Ré ou a algum dos seus legais representantes, o que desde logo determinaria a sua ineficácia, resulta da Lei que as duas únicas formas de comunicar a oposição à renovação são as referidas no art.º 9º da Lei n.º 6/2006, em que não se prevê a comunicação electrónica.

Destarte, a referida forma de comunicação é ineficaz para produzir o efeito pretendido.”

Na verdade, ainda que nos termos do contrato celebrado as comunicações pudessem ser efectuadas por carta registada, fax, carta com protocolo ou com aviso de recepção, sempre se diria que nada se convencionou no sentido de poder ser utilizado o email, como terá sido também o meio usado pela A. (além da carta entrega em mão contra recibo).

Mas ainda que o email tivesse sido convencionado como meio de comunicação, sempre se poderia questionar se tal meio obedece ao regime legal, onde o mesmo não aparece indicado.

III. Decisão

Pelos fundamentos indicados é negada a revista.

Custas do recurso pela recorrente - art.º 527º do CPC

Lisboa, 22 de Junho de 2021

Fátima Gomes, relatora que assina digitalmente

Fernando Samões, que assina digitalmente

Maria João Vaz Tomé,

Nos termos do art. 15º-A do Decreto-Lei nº 10-A/2020, de 13 de Março, aditado pelo Decreto-Lei nº 20/2020, de 1 de Maio, declaro que o presente acórdão tem o voto de conformidade da Exma. Senhora Conselheira, Maria João Vaz Tomé, que também compõe este Colectivo