

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 2333/20.0T8VLG.P1

Relator: MARIA JOSÉ SIMÕES
Sessão: 27 Junho 2022
Número: RP202206272333/20.0T8VLG.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

NRAU **APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO**

COMUNICAÇÃO AO LOCATÁRIO **DOMICÍLIO CONVENCIONADO**

Sumário

I - O NRAU aplicável ao caso dos autos é a 4ª versão introduzida pela já mencionada Lei nº 79/2014 de 19/12, dado que, não só as partes celebraram o contrato de arrendamento em 1 de agosto de 2015, como as comunicações efectuadas pela exequente/senhoria aos arrendatários/executados, tendentes à resolução do contrato de arrendamento, foram efectuadas em 29 de julho de 2016, portanto na vigência da referida Lei.

II - As comunicações efectuadas pela exequente/senhoria aos arrendatários/executados têm de se considerar formalmente válidas, pese embora não tenham sido levantadas por estes últimos no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, pois que, foram enviadas através de carta registada com a/r, para o domicílio convencionado no contrato de arrendamento e, por isso, ainda que os executados/arrendatários não as tenham levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, as comunicações consideram-se realizadas porque o domicílio encontra-se convencionado, nos termos da al. c) do nº 7 do artº 9º do NRAU aplicável à data dos factos (4ª versão).

III - Não se encontrando plasmado na nossa lei processual civil, o princípio da aplicação imediata da nova lei, significa que a validade e regularidade dos actos processuais anteriores à nova lei continuarão a aferir-se pela lei aplicável à data em que foram praticados.

Texto Integral

**Pº nº 2333/20.0T8VLG.P1
(563)**

Sumário:

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

ACÓRDÃO

Acordam os Juízes do Tribunal da Relação do Porto

I - RELATÓRIO

Nos presentes autos de execução ordinária (agente de execução) foi proferido o seguinte despacho:

«**Arrendamento ...** - ... deduziu a presente ação executiva para pagamento de quantia certa contra **AA e BB**, reclamando o pagamento da quantia de €16 175,50 e dando à execução o contrato de arrendamento celebrado com os mesmos em 1 de agosto de 2015, tendo por objeto o 2º. andar ... do prédio sito no nº. ... da R. de ..., em ..., concelho de Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o nº. ... da referida Freguesia ..., acompanhado das comunicações enviadas aos executados em **29 de julho de 2016** e dirigidas para a R. ..., ..º. ... em ..., dando-lhes conta que estavam em dívida as rendas respeitantes aos meses de março, maio e julho de 2016 e que vinha “pela presente resolver o contrato de arrendamento em cima identificado (...), resolução que produzirá efeitos no último dia do mês em que V. Ex^{as} sejam notificados da presente, ...”. As referidas comunicações foram devolvidas em 19 de agosto de 2016 com a menção “Objeto não reclamado”.

O título executivo, enquanto documento certificativo da obrigação exequenda, assume uma função delimitadora, probatória e constitutiva da obrigação exequenda (artº 10º. nº. 5 CPC) estando sujeito ao princípio da tipicidade, pelo que só os enunciados na lei (artº. 703º. CPC) são títulos executivos. Para maiores desenvolvimentos pode ver-se Miguel Teixeira de Sousa, A acção

Executiva Singular, Lex, Lisboa, 1998 págs 65 e 66.

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14.º-A do NRAU, *“O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário.*

Estamos perante um título executivo complexo, composto por dois elementos: contrato de arrendamento e comprovativo da comunicação *“do montante em dívida, ... correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário”.*

O legislador, dada a delicadeza da matéria em questão, definiu a necessidade da observância de determinadas formalidades, a fim de acautelar os interesses das partes envolvidas e evitar a existência de potenciais conflitos resultantes da forma e conteúdo da comunicação entre os sujeitos contratuais, regulando os artºs 9º. e 10º. do referido diploma legal a forma da comunicação – *“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” - artº 9º.*

O artº. 10.º, por seu turno, reporta-se às vicissitudes que podem ocorrer na

materialização dessa comunicação, dispondo o n.º 1, na redação em vigor à data do envio das comunicações dos autos, que *“A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que: a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo revisto no regulamento dos serviços postais”; b) O aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário*”, não se aplicando este regime às cartas que *“Integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º, respetivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo anterior”* – n.º 2 al. b) –devendo, neste caso o senhorio enviar *“nova carta registada com aviso de receção, decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta”*- n.º 3- e dispondo o n.º 4 que *“Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1 e da alínea c) do n.º 2, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio”*.

O regime legal resultante do disposto nos artºs 9º. e 10º. da L. 6/2006 é uma expressão da teoria da receção mitigada, consagrada no art. 224º. do CC, pretendendo-se com a exigência do n.º 2 do artº. 9º. que a comunicação chegue ao poder do destinatário uma vez que e, sobretudo em casos como o dos autos, salvo caso de ausências temporárias (e daí a exigência da repetição da comunicação nos termos previstos no n.º 3 do artº. 10º) o arrendatário reside no locado e estará em condições de receber as comunicações em causa. Com interesse dispõe ainda o n.º 4 do artº. 11º. que quando haja pluralidade de arrendatários a comunicação que integre título para pagamento de rendas ou que possa servir de base ao procedimento especial de despejo tem que ser dirigida a todos os arrendatários.

No caso dos autos estamos perante um contrato com pluralidade de arrendatários em que foi convencionado domicílio, tendo o senhorio enviado cartas aos arrendatários em 29/07/2016, por correio registado com a/r para a morada do locado, fazendo menção das rendas em dívida e dizendo que considerava resolvido o contrato com efeito no último dia do mês em que fossem notificados e alertando para as consequências da resolução, designadamente, o pagamento da indemnização legal *“por não entrega do locado correspondente ao dobro do valor da renda mensal, desde a data da cessação do contrato e até efetiva entrega do locado”*. As referidas cartas foram devolvidas com indicação de *“Objeto não reclamado”*, não sendo as mesmas aptas a constituir comunicação válida para efeitos do disposto no art. 14.º-A n.º. 1 do NRAU por via do disposto no art. 10.º n.º 2 al. b) do mesmo diploma legal dado que, não tendo sido levantadas no prazo previsto no

regulamento dos serviço postais, foram devolvidas ao exequente e este não cuidou de enviar nova carta registada com aviso de receção, entre 30 a 60 dias sobre a data do envio daquelas cartas – cfr. n.º 3 da citada disposição legal.

Temos, assim que concluir que, por falta de comprovativo da comunicação a que alude o artigo 14.º-A n.º 1 do NRAU, inexistente título executivo que sustente a execução para pagamento da quantia reclamada.

Pelo exposto e ao abrigo do disposto nos artºs 726º. nº. 2 al. a) e 734º. do CPC rejeito a execução.

Custas pelo exequente.

Notifique».

Inconformada, veio a exequente apelar, apresentando alegações, cujas conclusões são as seguintes:

- 1.** O Recorrente efectuou a comunicação nos termos do artigo 9.º do NRAU em escrupulo cumprimento dos tramites legais e correspondentes formalismos aplicados à data.
- 2.** Os efeitos jurídicos produziram-se em Julho de 2016, por via do envio de uma carta aos Arrendatários para efeito de resolução do contrato por incumprimento do dever de pagar a rendas e constituição de título executivo nos termos do 14.º-A do NRAU, sendo esta comunicação o facto jurídico concretizador.
- 3.** À data do facto, era vigente, em caso de vicissitude das comunicações, o artigo 10.º do NRAU, na sua 4.ª versão (Lei n.º 79/2014, de 19/12)
- 4.** Sendo manifesto que, de acordo o artigo 10.º do NRAU, na redacção conferida pela 4ª versão (Lei n.º 79/2014, de 19/12), a comunicação considera-se realizada ainda que não tenha sido levantada no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, caso o domicilio encontre-se convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo 9.º do NRAU.
- 5.** Não restando dúvidas que as comunicações foram efectuadas de acordo com os preceitos legais vigentes à data da sua concretização, formando em conjunto com o contrato de arrendamento título executivo complexo nos termos do 14-A do NRAU na sua plenitude.
- 6.** Caso assim não se decida, estaremos a agir sobre factos jurídicos passados com os respectivos efeitos já produzidos, retroagindo-se assim sobre o passado ao aplicar-se Lei nova, deixando-se de verificar segurança jurídica, a previsibilidade da Lei e, como corolário, a confiança dos cidadãos e da comunidade, sendo totalmente irrazoável a aplicação retroactiva da na norma. Nestes termos, deve ser julgado o recurso procedente e, em consequência, revogada a douda sentença recorrida.

Não foram apresentadas contra- alegações.

Foram dispensados os vistos legais.

II - QUESTÕES A RESOLVER

Como se sabe, o âmbito objectivo do recurso é definido pelas conclusões do recorrente importando decidir as questões nelas colocadas – e, bem assim, as que forem de conhecimento oficioso –, exceptuadas aquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras – artºs. 635º, 639º e 663º, todos do Código Processo Civil.

Assim, em face das conclusões apresentadas, é a seguinte a questão a resolver por este Tribunal:

- Averiguar se formalmente foram ou não cumpridos os requisitos para o exercício do direito de resolução do contrato de arrendamento pela senhoria/exequente.

III - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

Os factos pertinentes à resolução do presente recurso decorrem do antecedente relatório, para o qual se remete.

IV - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

A decisão recorrida rejeitou a execução, ao abrigo do disposto nos artºs 726º nº 2 al. a) e 734º ambos do CPCivil, com o único fundamento de que se verifica a falta de comprovativo da comunicação a que alude o artº 14º-A, nº 1 do NRAU, ou seja, por inexistir título executivo que sustente a execução para pagamento da quantia reclamada.

A exequente/recorrente discorda de tal entendimento, por entender que efectuou a comunicação nos termos do artº 9º do NRAU na sua 4ª versão aplicada à data dos factos em análise (Lei nº 79/2014 de 19/12).

Vejamos.

Conforme decorre dos autos, mostra-se provado que, a exequente/senhoria deu à execução um contrato de arrendamento celebrado em 1 de agosto de 2015 com os arrendatários/executados, em que foi convencionado domicílio, a morada do locado, acompanhado das comunicações enviadas aos executados em 29 de julho de 2016, mediante carta registada com a/r, para a morada convencionada – Rua ..., ..º... em ... (cfr. 9.1. do contrato de arrendamento

junto com o req. executivo), dando-lhes conta que estavam em dívida, as rendas respeitantes aos meses de março, maio e julho de 2016 e que era sua intenção resolver o contrato de arrendamento, resolução que produziria efeitos no último dia do mês em que os executados fossem notificados e alertando para as consequências da resolução, designadamente, o pagamento da indemnização legal “por não entrega do locado correspondente ao dobro do valor da renda mensal, desde a data da cessação do contrato e até efectiva entrega do locado”.

Sucede que, as referidas comunicações foram devolvidas em 19 de agosto de 2016 com a menção de “Objecto não reclamado”.

Ora, tendo em conta a aplicação das leis no tempo e que, o contrato de arrendamento foi celebrado em 1 de agosto de 2015 e que as comunicações foram enviadas aos arrendatários por carta registada com a/r em 29 de julho de 2016, aplica-se o NRAU na sua 4ª versão introduzida pela Lei nº 79/2014 de 19/12, a qual, de acordo com o artº 65º nº 2, no que, ao caso interessa, entrou em vigor 120 dias após a sua publicação, ou seja, entrou em vigor em 19/04/2015.

Nesta linha de raciocínio prescreve o artº 59º do NRAU na aludida 4ª versão, sob a epígrafe “Aplicação no Tempo” que “O novo regime do arrendamento urbano aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias”.

Por outro lado, nos termos do artº 12º nº 1 do CCivil “A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia rectroactiva, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular e que, segundo o nº 2 do mesmo preceito legal “quando a lei dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se que, em caso de dúvida, que só visa os factos novos; mas, quando dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor”.

Cremos, assim, não haver dúvidas que, o NRAU aplicável ao caso dos autos é a 4ª versão introduzida pela já mencionada Lei nº 79/2014 de 19/12, dado que, não só as partes celebraram o contrato de arrendamento em 1 de agosto de 2015, como as comunicações efectuadas pela exequente/senhoria aos arrendatários/executados, tendentes à resolução do contrato de arrendamento, foram efectuadas em 29 de julho de 2016, portanto na vigência da referida Lei.

Ora, tendo a decisão recorrida rejeitado a execução com base na falta de

comprovativo de comunicação válido há que verificar se formalmente tais comunicações foram efectuadas cumprindo o que vem determinado no NRAU aplicável aos autos (Lei nº 79/2014 de 19/12).

Assim, de acordo com o estipulado no artº 9º nº 1 do NRAU (4ª versão):

1-Salvo disposição da lei em contrário, **as comunicações legalmente exigíveis entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento**, actualização da renda e obras **são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção**. (negrito e sublinhado nossos)

O que, conforme consta dos autos, foi feito pela exequente/senhoria.

Por sua vez, o artº 10º da mesma Lei nº 79/2014 de 19/12, sob a epígrafe “Vicissitudes” dispõe que:

1- **A comunicação prevista no nº 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:**

a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou **não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais;**

b) (...)

2- **O disposto no número anterior não se aplica às cartas que:**

a) (...)

b) **Integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14º-A e 15º, respectivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do nº 7 do artigo anterior**. (sublinhado e negrito nossos)

Deste modo, alinhando o enquadramento jurídico acabado de referir com a matéria de facto provada, facilmente se chega à conclusão que, entre a exequente/senhoria e os executados/arrendatários foi estipulado como domicílio convencionado, a morada do locado para efeitos de comunicações entre elas.

Mais resulta que, as comunicações efectuadas pela exequente/senhoria com vista à resolução do contrato de arrendamento foram endereçadas para a morada convencionada mas foram devolvidas pelos serviços postais com a indicação de “Objecto não reclamado”, o que quer dizer que, as comunicações não foram levantadas no prazo previsto no regulamento dos serviços postais. Deste modo, e atenta a legislação supra mencionada aplicável temporalmente ao caso dos autos, não restam dúvidas que, as comunicações efectuadas pela exequente/senhoria aos arrendatários/executados se têm de considerar formalmente válidas, pese embora não tenham sido levantadas por estes últimos no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, pois que, foram enviadas através de carta registada com a/r, para o domicílio convencionado

no contrato de arrendamento e, por isso, ainda que os executados/arrendatários não as tenham levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, as comunicações consideram-se realizadas porque o domicílio encontra-se convencionado, nos termos da al. c) do nº 7 do artº 9º do NRAU aplicável à data dos factos.

Por conseguinte, não podemos concordar com o entendimento exarado na decisão recorrida, de que as cartas enviadas pela exequente/senhoria não são aptas a constituir comunicações válidas, porquanto na mesma aplicou-se a factos ocorridos em 29/07/2016, a mais recente versão do NRAU (11ª versão – Lei nº 2/2020 de 31/03), como se de uma Lei de aplicação retroactiva se tratasse.

De facto, não se encontrando plasmado na nossa lei processual civil, o princípio da aplicação imediata da nova lei, significa que a validade e regularidade dos actos processuais anteriores à nova lei continuarão a aferir-se pela lei aplicável à data em que foram praticados (cfr. Manual de Processo Civil, Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Coimbra Editora, Limitada, 1984, pag. 46).

Tanto basta para, salvo melhor opinião, concluirmos que o Tribunal *a quo* fez uma errada interpretação do regime transitório estabelecido na Lei nº 6/2006 de 27/02, na redacção da Lei nº 79/2014 de 19/12 (artºs 59º/1 e 14º-A) ao entender que ao caso dos autos se aplicava o disposto no artº 14º-A, nº 1 e 10º nº 2 al. b) do NRAU na sua actual versão (Lei nº 2/2020 de 31/03), pois, como vimos, a disposição aplicável é a do artº 14º-A por via dos artºs 9º nº 1 e 10º nº 1 e 2, al. b) do NRAU na versão da Lei nº 79/2014 de 19/12.

V - DECISÃO

Em face do exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação do Porto em julgar procedente a apelação e, em consequência, revogar a decisão recorrida.

Sem custas.

(Processado por computador e integralmente revisto pela Relatora)

Porto, 27/06/2022

Maria José Simões

Abílio Costa

Augusto Carvalho