

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 19239/22.1T8LSB.L1-2

Relator: PEDRO MARTINS

Sessão: 16 Março 2023

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADO O DESPACHO

BALCÃO NACIONAL DE ARRENDAMENTO

DOMICÍLIO CONVENCIONADO

ALTERAÇÃO

Sumário

I - Das nulidades processuais reclama-se, dentro do prazo legal, não se recorre.

II - A proibição das decisões-surpresa apenas impede que o tribunal decida questões de direito ou de facto, mesmo que de conhecimento officioso, sem que as partes tenham tido a possibilidade de sobre elas se pronunciarem. Não significa que “o tribunal só pode tomar decisões cujos conteúdos tenham sido discutidas nos seus exactos termos pelas partes.”

III - O art.º 229/2 do CPC não é aplicável nas notificações do BNA aos arrendatários relativos aos requerimentos de despejo.

IV - Resulta do art.º 9/7-c do NRAU que o local do domicílio convencionado pode ser alterado com autorização do senhorio e que esta autorização (que pode ser expressa ou tácita - art.º 217 do CC) não tem de ser feita por escrito e, ocorrendo, é oponível ao senhorio pelo arrendatário quando a carta registada com a/r for enviada para o domicílio convencionado, em vez de para a nova morada.

V - Se tiver ocorrido a alteração que foi aceite, o senhorio, no requerimento de despejo, não pode indicar a morada convencionada (o que, no caso, aliás, a senhoria não tinha feito num primeiro requerimento).

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa os juízes abaixo identificados:

I\ A 21/03/2022, M-IPSS (dada como isenta de custas - art.º 4/1-f do RCP), apresentou um requerimento de despejo no Balcão Nacional de Arrendamento contra Kwy-Lda, NIPC X, com fundamento na resolução do contrato pelo senhorio (art.º 1083/3 do Código Civil - falta de pagamento de rendas, de Set2020 a Março de 2022, no valor de 37.192,12€). O prédio arrendado é a fracção autónoma C, loja, com entrada pela Rua C.

II\ A comunicação de cessação do contrato tinha sido feita através de notificação judicial avulsa, por contacto pessoal, na pessoa da gerente, R, na morada a seguir indicada, a 06/12/2021, estando a requerida identificada como Kwy e como tendo morada na Rua C e o NIF X.

III\ O PED foi recusado por carta de 06/05/2022, com os fundamentos: omite o lugar da notificação do requerido (art.º 15.º-C/1-e do Novo regime de Arrendamento Urbano); não indicado DC [domicílio convencionado - parenteses deste Trib. Relação de Lisboa] ao requerido.

IV\ A 06/05/2022, o senhorio apresentou novo requerimento de despejo, contra Kwy e indicando como lugar da notificação da arrendatária a Rua D.

V\ A 10/05/2022, o BNA enviou uma carta registada com a/r para notificação da arrendatária na Rua D que veio devolvida com a menção de desconhecido.

VI\ A 23/05/2022, o BNA enviou nova carta registada com a/r para notificação da arrendatária na Rua D (nos termos dos n.ºs 4 e 5 do art.º 229.º do CPC), sendo a arrendatária ainda notificada de que: Em virtude de o expediente ter sido devolvido por não ter procedido ao levantamento da primeira carta de notificação no estabelecimento postal ou ter sido recusada a assinatura do aviso de recepção ou o recebimento de carta por pessoa diversa de V. Ex.ª, FICA ADVERTIDO que a notificação considera-se efectuada na data certificada pelo distribuidor do serviço postal ou, no caso de ter sido deixado o aviso, no 8.º dia posterior a essa data, presumindo-se que V. Ex.ª teve oportuno conhecimento dos elementos que lhe foram deixados. O distribuidor assinou em 27/05/2022 a seguinte declaração: na impossibilidade depositei no receptáculo postal domiciliário da morada indicada a citação a ela referente.

VII\ A 28/06/2022, porque, depois de notificada, a arrendatária não deduziu oposição no respectivo prazo, o requerimento de despejo foi convertido, pelo secretário de justiça do BNA em título para desocupação do locado e em título executivo para pagamento de quantia certa (n.º 5 do art.º 15.º-J do NRAU). Como requerida consta Kwy e duas moradas: a morada do imóvel: Rua C, e a morada convencionada: Rua D. Não consta o NIF da requerida.

VIII\ A 21/07/2022, o agente de execução, enviou um ofício à arrendatária, recepcionado a 25/07/2022, solicitando-lhe a entrega voluntária das chaves do locado, até ao próximo dia 09/08/2022. Informou-a, ainda, que “Caso isso não suceda, [...] desde já iremos tomar posse do locado nos dias seguintes e caso

seja necessário com a ajuda da PSP, que será requerida para o efeito.”

IX\ A 04/08/2022, a arrendatária veio, nos termos do art.º 15.º-P do NRAU, intentar incidente de impugnação do título de desocupação do locado, gerado pelo BNA, com fundamento na violação do disposto no artigo 15.º-D, isto é, em síntese:

a\ até à comunicação de 21/07/2022 do AE, a arrendatária desconhecia qualquer requerimento de despejo relativamente à fracção sita na Rua C [...] fracção “C”, para o qual não havia sido notificada pelo BNA.

b\ do título para desocupação do locado, no campo reservado à identificação do arrendatário não consta o NIPC e consta o nome Kwy, quando a arrendatária tem a designação de firma Kyw, o que só por si, terá de invalidar tal documento, pois não está dotado da certeza a que o este tipo de documento se obriga;

c\ a notificação do BNA foi remetida para o domicílio convencionado no contrato de arrendamento, mas tal endereço desde 2017 [sic - TRL] deixou de ser o da sede da arrendatária, o que a senhoria não podia deixar de conhecer, pois, como se comprova pela notificação avulsa da resolução do contrato, esta foi endereçada para o endereço da sua sede social, pois, e a assim não ser, teria o mesmo de ter sido endereçado, para respeitar a convenção, nos termos do arrendamento, para o mesmo endereço do requerimento de despejo o que não foi.

d\ a morada Rua D foi convencionada à data da celebração do contrato de arrendamento, 01/10/2015, por ser a da sede social da arrendatária, local para onde esta sempre fez questão de serem dirigidas quaisquer notificações; tal convenção foi alterada em 27/07/2016, pela ap. 69/20160728, para a morada actual na Rua C, como consta do documento 5, do que a arrendatária deu na altura expresso conhecimento à senhoria;

e\ para constar do título a morada da Rua D, é porque foi a morada que terá sido introduzida no requerimento pela senhoria, e para a qual terá, presumivelmente, sido enviada a notificação do requerimento pelo BNA;

f\ esse endereço, tanto quanto a arrendatária se pensa recordar, correspondia a uma “incubadora de empresas” a funcionar na UACS, a qual, na altura (2014) colaborou na constituição da sociedade arrendatária, com a qual esta, desde então, não tem qualquer contacto há mais de sete anos, não sabendo sequer se ainda existirá a “incubadora”, e se lá terá sido eventualmente recebida a aludida notificação do BNA, sendo certo que nada lhe foi comunicado por essa entidade ou outra que esteja nessa morada.

g\ A senhoria, quando intentou o PED, não desconhecia a alteração da morada da sede da arrendatária, local para onde sabia e tinha consciência ser o pretendido pela arrendatária para receber quaisquer correspondências ou

notificação com respeito à sociedade; tal alteração foi-lhe comunicada quando ocorreu, com a entrega de nova certidão permanente demonstrando e comprovando a alteração da sede da arrendatária; e também em Julho de 2019, quando celebrou com a arrendatária o aditamento ao contrato de arrendamento para a fracção “A”, sita no mesmo edifício da fracção em causa nestes autos, com a entrega de nova certidão permanente, a qual foi expressamente exigida pela senhoria, novamente a Rua C foi indicada como a sua sede social, documento 6 [não deixe de se dizer, entretanto, que no contrato em causa].

h\ a notificação avulsa que supostamente se destinava a comunicar à arrendatária a resolução do contrato de arrendamento, também foi enviada para a “nova” morada da sede social da arrendatária pela senhoria, documento 7 que se junta e se dá como reproduzido.

i\ a factura/recibo de renda nº 4548/2022A de Setembro de 2022 é dirigida à sede da arrendatária na Rua C e não para a Rua D, como deveria ser caso a senhoria desconhecesse a alteração de morada, documento 8 que se junta e se dá como reproduzido.

j\ a introdução no requerimento de despejo por parte da senhoria de uma morada que, com grande certeza, sabia que a arrendatária não a receberia, só se pode entender como de má-fé, tentando tirar partido, o que conseguiu, do efeito de cominação plena pela falta de oposição da arrendatária, por desconhecer que contra si corria o requerimento de despejo.

k\ assim, necessariamente se está perante uma nulidade de notificação, com fundamento na violação do disposto no artigo 15.º-D, ou seja, quando a notificação do arrendatário para deduzir oposição não tenha sido realizada, e/ou não tenha sido feita de acordo com as formalidades legais.

l\ a formação do título de despejo sem o conhecimento, sem culpa, do arrendatário, viola o princípio da proibição da indefesa, consagrado no artigo 20º da CRP,

Requer que a impugnação seja considerada procedente e seja declarado inválido ou nulo o documento - título de desocupação - e, em consequência seja ordenado ao BNA a notificação da arrendatária para a sua sede social, para que, querendo, possa exercer os seus direitos de defesa por oposição ao requerimento de despejo.

[...] Da prova

Junta: 8 documentos.

[...]

Testemunhal, a notificar: 1. P [...] e 2. M [...]

X\ A 04/08/2022, o expediente foi remetido para o tribunal a fim de ser distribuído (cfr. Art.15.º-P, Lei 6/2006 de 27/02 e art.10.º, n.º 2 do Dec. Lei nº.

1/2013 de 07 de Janeiro, bem como o previsto no art.º 11º, nº.4, da Portaria nº. 9/2013 de 10 de Janeiro).

XI\ O senhorio, opôs-se à impugnação, nos termos do artigo 15.º-P/3-c da Lei 6/2006 [NRAU], com os fundamentos seguintes, em síntese, na parte que ainda interessa:

a\ No contrato foi convencionado por escrito (cl.ª. 14) o local para onde deveriam feitas quaisquer comunicações entre as partes, sendo que as comunicações a serem feitas à arrendatária devê-lo-iam ser feitas para a Rua D.

b\ A resolução do contrato foi comunicada à arrendatária nos termos do art.º 9/7-a do NRAU.

c\ O número de pessoa colectiva da arrendatária consta do requerimento de despejo, doc. 1 entregue no BNA em 06/05/2022.

d\ A arrendatária nunca junto da senhoria comunicou ou procedeu à alteração da morada convencionada, mantendo-se em vigor até ao presente essa morada convencionada no contrato pelas partes, impugnando os factos alegados em sentido contrário.

e\ A senhoria apresentou o requerimento de despejo indicando a morada convencionada e nele indicou que existia “domicílio convencionado” pelo que, ao abrigo do disposto no artigo 15.º- D/1-3 do NRAU, o BNA notificou a arrendatária nos termos dos §§ V e VI do relatório deste acórdão, não podendo a notificação ser considerada nula.

f\ Uma vez que a notificação foi efectuada nos termos previstos no art.º 15.º-D, não estão preenchidos os requisitos para impugnação do título de desocupação do locado previstos no artigo 15.º-P/1 do NRAU

g\ Conclui que deve a impugnação ser julgada improcedente por não provada, seguindo o processo especial de despejo os seus tramites normais, com entrega pela arrendatária do locado livre e devoluto de pessoas de bens.

XII\ A 22/09/2022 foi proferido o seguinte despacho, na parte que importa:

O estado do processo permite conhecer de imediato do mérito da causa, que se prende apenas com questões de direito e com a análise dos documentos que constam dos autos, sem necessidade de mais provas.

Cabendo evitar a prolação de decisão surpresa, atento o disposto no artigo 3/3 do CPC, em cumprimento do princípio do contraditório, notifique as partes para querendo se pronunciarem, em cinco dias.

Decorridos, conclua nos presentes autos.

XIII\ Nada tendo sido dito pelas Partes, a 24/10/2022 foi proferido saneador, julgando a improcedente a impugnação do título para desocupação do locado. Na sentença acrescentou-se o entendimento de que “não havia lugar à pretendida [pela senhoria] isenção de custas, prevista no artigo 4/1-f do RCP,

por não se verificarem os respectivos requisitos legais. Notifique e tenha-se em atenção.”

XIV\ O saneador foi notificado por carta elaborada a 25/10/2022.

XV\ A 15/11/2022, a Kyw apresentou recurso contra o saneador sentença, terminando as suas alegações com as conclusões, que levantam as seguintes questões a decidir: arguição de uma nulidade processual (relacionada com uma alegada falta de pagamento de taxa de justiça); arguição de uma nulidade da sentença (relacionada com uma decisão-surpresa); arguição de outra nulidade da sentença por omissão de pronúncia (quanto à falta de indicação do NIPC da arrendatária); se o saneador não podia ter decidido já, sem produção de prova sobre alteração do domicílio convencionado invocada pela arrendatária, pois que, provando-se ela, haveria falta de notificação à arrendatária do requerimento de despejo.

XVI\ A senhoria contra-alegou no sentido da improcedência do recurso.

(I)

Da nulidade processual (taxa de justiça)

A arrendatária alega:

B. A senhoria não estava, ou está isento do pagamento da taxa de justiça devido pela peça processual de oposição que apresentou.

C. Nos termos do art.º 145/3 CPC, a falta de pagamento de taxa de justiça não implica a recusa da peça processual, antes devendo a Parte proceder à junção do respectivo documento comprovativo nos 10 dias subsequentes à prática do acto processual, o que não fez.

D. Sucede que a secretaria não veio a efectuar esta notificação [*sic*], pelo que se está perante a omissão de uma formalidade que a lei prescreve, a qual tem manifesta influência na decisão da causa, a implicar nulidade, nos termos do disposto no art.195/1 CPC.

E. A senhoria foi notificada da sentença em 25/10/2022, que veio confirmar a falta de pagamento da taxa de justiça devida pela oposição, sendo que nem assim, e até à presente data, procedeu ao pagamento da taxa de justiça.

F. Verificam-se esgotados todos os prazos que a lei concede para o pagamento com multa, tal deveria implicar que o Tribunal *a quo*, tivesse determinado o desentranhamento da peça processual em questão, o que não se verificou.

G. Deste modo, tendo em conta a exigência de igualdade substancial dos sujeitos processuais, argui-se a nulidade processual resultante da omissão da notificação a que alude o art.º 570/3 do CPC e, bem assim, a nulidade de todo o processado subsequente, devendo assim proceder-se à notificação omitida, cfr. artigos 195 e 202/2 parte, do CPC.

A senhoria responde que a sentença incorre em erro visto que a senhoria é uma pessoa colectiva privada, sem fins lucrativos, que, de acordo com os seus

Estatutos (art.º 2º), para atingir esse seu objectivo/fim propõe-se apoiar, promover e realizar actividades em vários âmbitos e com a instauração da acção de despejo, ainda que por via indirecta ou instrumental, actua na defesa dos interesses que lhe estão especialmente conferidos pelos seus estatutos e com vista a garantir/assegurar como fonte de receita a prossecução dos fins que nortearam na defesa dos associados, pelo que se mostram-se preenchidos os pressupostos legais consagrados no art.º 4/1-f do RCP; não há qualquer nulidade processual por falta de notificação da senhoria nos termos do art.º 570/3 do CPC: a secretaria não tinha de notificar a recorrida para pagamento da taxa de justiça, tendo em conta o art.º 4/5-6 do RCP: não sendo manifestamente improcedente o pedido e não tendo transitado em julgado a sentença, o tribunal só terá de notificar a senhoria para pagamento da taxa de justiça a final do processo com o transito final da sentença, não havendo lugar a qualquer a cominação.

Apreciação:

A arrendatária está a arguir uma nulidade processual. Das nulidades processuais deve reclamar-se e não recorrer. Pelo que as nulidades processuais não são um objecto próprio de recurso. O prazo para arguição de nulidades é de 10 dias (art.º 149/1 do CPC). No caso, pelo menos com a notificação do saneador sentença a arrendatária tem conhecimento da nulidade que está a arguir (art.º 199 do CPC). O saneado sentença foi notificado por carta elaborada a 25/10/2022. Presume-se notificado a 28/10/2022 (art.º 248/1 do CPC). O prazo de 10 dias terminou a 07/11/2022. Com os três dias úteis de multa, a arrendatária poderia ter arguido a nulidade até 10/11/2022. O recurso foi interposto a 15/11/2022, pelo que muito para além do prazo de 10 dias. Logo, esta parte do recurso já não podia ser convertida numa reclamação de nulidades (art.º 193/3 do CPC). Pelo que a questão não pode ser conhecida neste recurso nem pode ser convolada em objecto de uma reclamação para o tribunal recorrido.

(II)

Da nulidade da sentença por decisão-surpresa

A arrendatária alega:

H. O juiz não pode decidir, caso entenda que o estado do processo permite conhecer de imediato do mérito da causa, sem que previamente tenha sido facultada às partes a possibilidade de sobre elas se pronunciarem, não podendo igualmente decidir com base em uma qualificação que as partes não hajam considerado, sem antes lhes ter dado a possibilidade de produzirem as suas alegações, perspectivando o enquadramento jurídico vislumbrado pelo tribunal.

I. Sucede que o tribunal *a quo* não identificou no aludido despacho o

enquadramento jurídico por si vislumbrado que lhe permitiria conhecer, desde logo, e sem a produção da prova adicional, nomeadamente a testemunhal requerida pela arrendatária.

J. Nem dispensar a exigência da audição das testemunhas, sendo certo que, mesmo tendo a arrendatária agido com a diligência necessária, não poderia ter-se espontaneamente pronunciado sobre a questão de Direito que de resto não foi identificada no despacho.

K. Não é razoável, no plano técnico-jurídico, contar com o conhecimento da questão, ou com o enquadramento ou qualificação jurídica que o tribunal *a quo* teria, por parte da arrendatária.

L. A arrendatária não se poderia pronunciar sobre uma questão, um entendimento de Direito, que o tribunal *a quo* revela, não se garantindo assim o concreto contraditório da avaliação de direito do tribunal *a quo*, e bem assim da desnecessidade de prova testemunhal, para decidir.

M. A arrendatária estava convicta de que a produção da relevante prova testemunhal faria antever uma decisão diferente.

N. A arrendatária não se pode pronunciar sobre um entendimento de direito, ou de facto, que desconhece, ficando assim impedida de quanto a esse entendimento em concreto de dizer aquilo que naquele momento ainda entende ser relevante para a decisão de mérito anunciada, e que poderia conduzir a uma decisão diversa.

O. A referida omissão, compromete e influencia a decisão tomada, tendo a arrendatária, inopinadamente, sido confrontada com uma decisão de mérito-surpresa, sem que a conhecesse previamente, e pudesse exercer o concreto contraditório sobre a questão de direito que o julgador projectara, e nessa medida, afectando a decisão ora recorrida.

P. O que se reconduz à nulidade da sentença tipificada no artigo 615/1-d do CPC, estando-se efectivamente perante uma decisão-surpresa, que conheceu de mérito da causa, sem observância do contraditório e, ao arrepio do estabelecido no artigo 3/3, do CPC, que ora se invoca.

A senhoria nada responde quanto a isto.

Apreciação:

São duas as questões que esta argumentação da arrendatária levanta: (i) a de ter sido surpreendida com uma solução de direito com que não estava à espera; (ii) terem as questões sido decididas sem ter sido produzida prova testemunhal.

Quanto à primeira questão:

Aquilo que se quer evitar com a proibição das decisões surpresa (prevista no art.º 3/3 do CPC: [...] não lhe [ao juiz] sendo lícito, salvo caso de manifesta desnecessidade, decidir questões de direito ou de facto, mesmo que de

conhecimento oficioso, sem que as partes tenham tido a possibilidade de sobre elas se pronunciarem), no plano das questões de direito, é que “a decisão [seja] baseada em fundamento que não tenha sido previamente considerado pelas partes”, aplicando-se “fundamentalmente às questões de conhecimento oficioso que as partes não tenham suscitado, pois as que estejam na disponibilidade exclusiva das partes, tal como as que sejam oficiosamente cognoscíveis mas na realidade tenham sido levantadas por uma das partes, são naturalmente objecto de discussão antes da decisão, sem que o facto de a parte que as não tenha levantado não ter exercido o direito de resposta (desde que este lhe tenha sido facultado) implique falta de contrariedade. [...]” (Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, CPC anotado, vol. 1.º, 4.ª edição, Almedina, páginas 31-32).

Dito de outro modo: “[...] a proibição da chamada decisão-surpresa tem sobretudo interesse para as questões, de direito material ou de direito processual, de que o tribunal pode conhecer oficiosamente: se nenhuma das partes as tiver suscitado, com concessão à parte contrária do direito de resposta, o juiz - ou o relator do tribunal de recurso - que nelas entenda dever basear a decisão, seja mediante o conhecimento do mérito da causa, seja no plano meramente processual, deve previamente convidar ambas as partes a sobre elas tomarem posição, só estando dispensado de o fazer em casos de manifesta desnecessidade (art.º 3-3)” (Lebre de Freitas, Introdução ao processo civil, 4.º edição, Gestlegal, 2017, pág. 135).

O Tribunal Europeu dos Direitos do Homem, no acórdão de 17/05/2016, proferido na queixa [4687/11](#), n.º 59 (invocado por Miguel Teixeira de Sousa no CPC *on line*, Versão de 2022.12, anotação 8 ao art.º 3), diz que “O princípio do contraditório impõe que os tribunais não fundamentem as suas decisões em elementos de facto ou de direito que não tenham sido debatidos durante o processo e que confirmam ao litígio uma direcção que mesmo uma parte diligente não estaria em condição de antecipar.”

Como se refere no ac. do TRL de 03/04/2014, proc. [672/11.0YRLSB-6](#)), “A «decisão-surpresa» não se afere pelas expectativas das partes mas por aquilo com que elas deveriam contar em face das questões que vinham debatendo nos autos e das soluções jurídicas que era exigível que equacionassem”.

Ou, ainda, nos termos do ac. do STJ de 24/02/2022, proc. [13988/19.9T8PRT.P1.S1](#)), “A decisão surpresa que o artigo 3º, nº 3, do CPC, visa evitar não se prende com o conteúdo, com o sentido da decisão em si, mas com a circunstância de se decidir uma questão não prevista pelas partes, pelo que inexistente decisão surpresa quando a decisão e os seus fundamentos estejam ínsitos ou relacionados com o pedido formulado e/ou com a matéria de defesa, se situem dentro do abstractamente permitido pela lei e em relação ao

que a parte pronunciou-se ou podia ter-se pronunciado.”.

Em suma: o tribunal não tem, para evitar decisões alegadamente de surpresa, de dar a conhecer às Partes a solução jurídica que vai aplicar à questão de direito a decidir. Apenas o deverá fazer “quando a qualificação jurídica a adoptar ou a subsunção a determinado instituto não correspondam, de todo, àquilo com que estas, pelas posições assumidas no processo, possam contar” (acórdão do STJ de 11/03/2010, processo [1860/07.OTVLSB.S1](#)).

Como refere Rui Pinto Duarte (em passagem de um Parecer citada no ac. do TRL de 09/02/2023, proc. [3215/22.7YRLSB-2](#) “(...) há a sublinhar que a proibição de «decisões-surpresa» está longe de significar que o tribunal só pode tomar decisões cujos conteúdos tenham sido discutidas nos seus exactos termos pelas partes. [...]”

Entretanto, como explica Lebre de Freitas, Introdução citada, páginas 137-138, “ao verificar se uma questão de direito é nova, o tribunal deve atender ao facto de as partes terem dado ou não cumprimento ao disposto nos actuais art.ºs 552-1-d e 572-b, na parte em que impõem que na petição inicial sejam expostos os fundamentos de direito da acção e na contestação os fundamentos de direito da defesa por excepção. Estes preceitos, [...], passaram, após a revisão do CPC de 1961, a dever ser interpretados como impondo, respectivamente ao autor e ao réu, um ónus. [...] A inobservância desse ónus pode ter como consequência a inaplicabilidade da vertente do princípio do contraditório ora considerada [...].”

No caso dos autos a arrendatária levantou uma série de questões na sua impugnação do título de desocupação do locado; antes de as decidir, o tribunal disse-lhe que “o estado do processo permite conhecer de imediato do mérito da causa, que se prende apenas com questões de direito e com a análise dos documentos que constam dos autos, sem necessidade de mais provas.” E deu-lhe (bem como à senhoria) e oportunidade de se pronunciar sobre tais questões, querendo, em cinco dias, sobre as questões de direito. O que aliás tinha conteúdo útil porque agora ela tinha conhecimento da posição da parte contrária sobre as questões levantadas, pelo que poderia acrescentar o que quisesse sobre as questões.

E depois o tribunal decidiu-as tendo em conta as regras de direito que aquelas questões suscitavam, sem nada de inesperado como se verá mais à frente, pelo que não se verifica qualquer decisão surpresa.

Note-se, entretanto, que não está em causa, no caso, a invocação da eventual nulidade processual da dispensa da audiência prévia.

Quanto à segunda questão - terem as questões levantadas pela arrendatária sido decididas sem ter sido produzida prova testemunhal - ela só terá relevo se tiverem sido alegado factos que, provados, pudessem levar a uma decisão de

direito diferente. Pelo que a solução desta questão depende desta outra, que será apreciada mais à frente.

(III)

Da nulidade por omissão de pronúncia (quanto à falta do número de pessoa colectiva)

Q. A arrendatária alegou na sua impugnação, não só que no título de desocupação o nome da arrendatária estava incorrecto, mas também e mais importante, que desse documento não consta o número de pessoa colectiva da arrendatária.

R. O que só por si terá de invalidar tal documento, título, pois não está dotado da certeza a que este tipo de documento, título para desocupação de imóvel se obriga, invalidade que se invocou para todos os efeitos legais, a qual não foi apreciada pelo tribunal *a quo*.

S. Estamos assim perante uma nulidade por omissão de pronúncia, por violação do estatuído no nº 2, do artigo 608.º, do CPC, que se verifica *in casu* porquanto o julgador se deixou de pronunciar sobre a questão e pretensão que pela arrendatária lhe foi submetida ao seu escrutínio, e que ora se invoca.

A senhoria responde o seguinte:

Inexiste, qualquer nulidade de sentença. O tribunal *a quo* por sentença julgou improcedente a questão que se relacionava com a oposição ao título de desocupação do locado. Tendo o tribunal, por sentença, pronunciado sobre o tinha de apreciar - sob pena de nulidade - e que era a questão que se relacionava com validade do título de desocupação do locado; não há qualquer invalidade do título por dele não constar o NIPC, pois, como consta no artigo 15.º-E/3 do NRAU, constituído o título de desocupação do locado, o BNA disponibiliza o requerimento de despejo no qual tenha sido colocada a fórmula de título para desocupação do locado"; sendo o título emitido com base no requerimento de despejo e este contendo o NIPC o título de desocupação é válido.

Apreciação

Quanto à troca de letras no nome da arrendatária, a questão foi apreciada e decidida pelo saneador recorrido e esta arguição de nulidade não se lhe aplica, embora a arrendatária a traga para aqui a despropósito.

Quanto à falta do número de pessoa colectiva:

Realmente e ao contrário do que defende a senhoria, a sentença não se pronunciou sobre esta questão que tinha sido levantada pela arrendatária na impugnação do título: artigos 12 a 14 desse articulado.

Trata-se de uma nulidade (art.ºs 615/1-d e 608/2, ambos do CPC), que este TRL supre agora (art.º 665 do CPC) tendo em conta que ambas as partes já se pronunciaram sobre a questão.

Assim: ao contrário do que a arrendatária defende, não existe qualquer norma que imponha que o título de desocupação do imóvel contenha o número de identificação da pessoa colectiva, ao invés do que acontece com as normas que regulam o preenchimento do requerimento de despejo (art.º 15.º-B/2-a do NRAU).

Quanto ao requerimento veja-se a [Portaria 9/2013 de 10/01](#), com formulário actualizado pela Portaria [30/15](#), de 12/02, regulamenta os seguintes aspectos do procedimento especial de despejo, previsto nos artigos 15.º a 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no [Decreto-Lei n.º 1/2013, de 07/01](#): a) Modelo, formas de apresentação do requerimento de despejo, formas de pagamento da taxa de justiça devida pela sua apresentação e momento em que se considera o requerimento apresentado; [...]” Quanto à indicação do NIPC tem uma nota, 28, que diz: “Se possível é importante a correta indicação do número fiscal.” Mas, note-se, apenas se possível.

Não deixe de se salientar a discrepância destas normas com o que consta do art.º 8/4 do DL 1/2013, de 07/01, publicado três dias antes daquela Portaria que o regulamentou, ao dispor: “A omissão do número de identificação civil do requerido, quando este seja pessoa singular, não constitui motivo de recusa do requerimento sempre que o requerente declare que desconhece aquele número.” Ou seja, só em relação à identificação do número da pessoa singular é que seria possível não o indicar. De qualquer modo, este regime tem a ver com o que deve constar do requerimento não com o que deve constar do título e só se estava a utilizar o argumento para dizer que mesmo naquele não era necessária a identificação do n.º da pessoa colectiva.

Pelo que, não existe razão para a invalidação pretendida.

(IV)

Para a decisão da última questão interessam os seguintes factos dados como provados:

1. Requerido e requerente subscreveram o documento denominado “contrato de arrendamento para fins não habitacionais”, relativo à fracção C correspondente a loja com entrada pela Rua C do prédio urbano sito na Av. K com data de 2015, conforme documento de fls. 7 a 10 dos autos, cujo teor se dá por reproduzido.

2. Na cláusula 14.º do contrato referido em 1.º consta:

Comunicações

14.1 Qualquer notificação, ou outras comunicações, que devam ser prestadas no âmbito do presente contrato deverão ser efectuadas por escrito, e consideram-se convenientemente prestadas quando entregues ou enviadas para:

No caso da Senhoria para:

[...]

No caso da Arrendatária para:

Kyw-Lda

Rua D.

14.2 As partes expressamente convencionam que os domicílios previstos na presente cláusula são os únicos aceites como válidos nos termos e para os efeitos legais, nomeadamente para fins judiciais, com fundamento na cessação do contrato, actualizações de rendas, obras no locado, bem como para efeitos do procedimento especial de despejo, nos termos do disposto nos artigos 9.º e 14.º-A e seguintes, todos da Lei 6/2006 de 27/02.

14.3 Qualquer notificação ou comunicação deverá ser entregue em mão ou por correio registado com aviso de recepção. (...) Sempre que enviadas pelo correio serão consideradas como recebidas nos dois (2) dias úteis seguintes à data da respectiva.”

3. O senhorio apresentou notificação judicial avulsa em 30/11/2021, para comunicação da resolução do contrato de arrendamento, para a morada Rua C, que foi realizada (doc.de fls. 11 a 24).

4. O requerido/senhorio apresentou procedimento especial de despejo.

5. O Balcão nacional de arrendamento enviou notificação por carta registada com aviso de recepção em 10/05/2022 para Kwy-Lda, Rua D, que foi devolvida com a menção “desconhecido” (fls. 53 a 55 dos autos).

6. O BNA enviou notificação por carta registada com aviso de recepção nos termos dos n.º 4 e 5 do artigo 229.º do Código de Processo Civil para Kwy-Lda, Rua D, em 23/05/2022, que foi depositada no receptáculo pelo distribuidor postal em 27/05/2022, na impossibilidade de entrega (fls. 56 a 58 dos autos).

(IV - continuação)

Da alteração do domicílio convencionado e da falta de notificação

O saneador sentença disse o seguinte quanto a isto:

No contrato de arrendamento em análise nos autos foi expressamente convencionada a morada em que senhorio e arrendatário seriam notificados.

Dispõe o artigo 9 do NRAU:

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 a/r.

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

[...]

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

A arrendatária foi notificada da resolução do contrato por notificação judicial avulsa, cuja regularidade não coloca em causa. Entende, sim, que a notificação no âmbito do PED devia ter sido realizada para a sua sede.

Sucedeu, porém, que as partes convencionaram uma morada, pelo que no âmbito do PED a notificação é realizada para a morada convencionada, conforme resulta do disposto nos artigos 15.º-B/2-d, 15.º-C/1-e, e 15.º-D/3 todos do NRAU.

A circunstância de a arrendatária ter alterado a sede (em Julho de 2016, conforme documento de fl. 90v) em nada altera a morada para onde deve ser realizada a notificação. A notificação é realizada para a morada convencionada no contrato de arrendamento. A alteração da morada convencionada teria de ser feita nos termos legais, ou seja, mediante carta registada com a/r, nos termos do artigo 229/2 do CPC; do próprio artigo 9/7-c do NRAU resulta que o senhorio teria de autorizar a modificação.

No caso concreto, a arrendatária não alegou (nem demonstrou) ter procedido à comunicação de alteração da morada convencionada por carta registada com a/r, limitando-se a alegar que a senhoria não podia ignorar tal alteração. Nos termos legais, existindo domicílio convencionado, é para essa morada que é realizada a citação, o que foi feito. Foram observadas as regras e formalidades legais.

A arrendatária não desconhecia que tinha convencionado domicílio no contrato de arrendamento e que o senhorio tinha comunicado a resolução do contrato de arrendamento, do que lhe foi dado conhecimento por notificação judicial avulsa em 06/12/2021.

A notificação do BNA foi expedida de acordo com as normas legais, por carta registada com a/r, para o local indicado no requerimento de despejo (e convencionado no contrato), nos termos do disposto no artigo 15.º-D/1 do NRAU, com observância do disposto no artigo 229 do CPC.

A arrendatária não demonstrou que, pese embora depositada no receptáculo na morada convencionada, não teve conhecimento da notificação, por causa que não lhe era imputável, cabendo-lhe esse ónus.

A notificação observou as formalidades legais, considerando-se a requerente devidamente notificada.

Concluímos, assim, sem necessidade de maiores considerações, pela improcedência da impugnação.

Contra isto a arrendatária repete, no essencial, o que já tinha dito na impugnação (sintetizada em IX do relatório deste acórdão), acrescentando o seguinte:

T\ A arrendatária alegou ter procedido à comunicação de alteração da morada convencionada, não sendo exacto que a arrendatária se terá limitado “a alegar que a senhoria não podia ignorar tal alteração” como bem se lê na sentença.

U\ Quanto à demonstração da comunicação à senhoria, a arrendatária viu-se impedida de efectuar tal comprovação pelo facto do tribunal *a quo* ter limitado a sua defesa, ao considerar desnecessária a produção de prova testemunhal [...]

V\ A arrendatária razoavelmente contava com a audição pelo tribunal *a quo* das testemunhas oferecidas, as quais, de acordo com as alegações supra transcritas, os seus conhecimentos dos factos alegados em sede de impugnação seriam relevantes para a boa decisão da causa.

W\ Não obstante o disposto no art.º 376 e 377 do CC [sic - TRL] quanto à proibição do uso da prova testemunhal de convenções contrárias aos documentos na parte em que estes têm força probatória plena, deve admitir-se tal meio de prova quando este for complementar de outro que constitua um princípio de prova por escrito [sendo que na impugnação foram invocados vários].

[...]

BB\ Contrariamente à interpretação que parece ter sido feita pelo Tribunal *a quo*, a arrendaria não alegou que, pela alteração de morada, a convenção de morada “automaticamente” seria alterada.

CC\ O que a arrendatária alegou foi que tal convenção foi alterada, quando decidiu pela alteração da sede para a morada do locado, sito na Rua C, pois deixara de ter qualquer contacto com tal morada [sic - TRL].

[...]

GG\ [...D]úvidas não podem restar que existem nos autos vários documentos que configuram um começo de prova, a qual deveria justificar a produção da prova testemunhal requerida,

HH\ contrariamente à interpretação do comando legal do art.º 9 do NRAU, constante da Sentença.

II\ Para além do artigo 229/2 do CPC, não ter aplicabilidade *in casu*, pois terá de se aplicar a regra especial do citado art.º 9 do NRAU, o n.º 5 do art. 229 do CPC [sic - TRL] não obriga à autorização do senhorio nem tão pouco a que a comunicação da alteração seja efectuada via carta registada com aviso de recepção.

JJ\ Tanto mais que é prevista a entrega em mão, nos termos do contrato de arrendamento, cfr. facto provado 2.

KK\ E ainda, e sem conceder, caso fosse necessária a autorização da senhoria, esta resulta evidente e comprovada do facto de todas as comunicações (com excepção do PED) terem passado a ser endereçadas para a nova morada convencionada.

LL\ Finalmente diz ainda a sentença que a arrendatária não demonstrou que não teve conhecimento da notificação, por causa que não lhe era imputável, cabendo-lhe esse ónus.

MM\ Porém, não pode o tribunal coarctar a produção da prova testemunhal à arrendatária, pela qual pretendia de entre outros factos comprovar a sua falta de conhecimento, e simultaneamente, concluir que não demonstrou que, pese embora depositada no receptáculo na morada convencionada, que já não o era desde 2016, e que não teve conhecimento da notificação, por causa que não lhe era imputável.

[...]

A senhoria repete aquilo que já tinha dito na oposição à impugnação (XI do relatório deste acórdão), acrescentando o seguinte:

[...]

AB\ Os recibos emitidos pela senhoria em nada provam a comunicação pela arrendatária da alteração da morada convencionada, uma vez que os recibos a emitir são emitidos, sempre, referente ao local arrendado.

AC\ [...E]m conformidade com o disposto no artigo 224/2, do Código Civil, a arrendatária só, por sua culpa, é que não recebeu as cartas em questão.

AD\ Só a arrendatária pode ser responsabilizada pelo facto de as referidas notificações não terem sido por si recepcionadas.

AE\ Tal como referido no ac. do STJ de 09/02/2012 Col.I, pág. 74. “Não seria, com efeito, compreensível que, em tal contexto, os devedores se alheassem do local para onde as comunicações deveriam ser dirigidas, invocando posteriormente o desconhecimento do seu teor.”

[...]

AG\ “A resolução do contrato comunicada por carta registada com aviso de recepção que a destinatária não recebe nem vai levantar à estação dos correios, não obstante para tal ter sido avisada, é válida e eficaz.” - ac. do TRL de 16/09/2014, relatado por Arlindo Oliveira.

Apreciação:

Existe um erro no saneador sentença - só implicitamente assinalado pela arrendatária e que é seguido pela senhoria - que inquina todo o resultado a que chegou, qual seja, o de considerar aplicável ao caso o art.º 229/2 do CPC, o que lhe impôs, na prática, que exigisse uma carta registada com a/r como prova da modificação do domicílio convencionado.

Mas o art.º 15.º-D/1 do NRAU dispõe: “O BNA expede imediatamente notificação para o requerido, por carta registada com aviso de recepção, para [...].” E o seu n.º 3 acrescenta: “A notificação é expedida para o local indicado no requerimento de despejo, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 228.º, nos n.ºs 3 a 5 do artigo 229.º e no n.º 2 do artigo 230.º do Código de Processo Civil, não havendo lugar à advertência prevista no artigo 233.º do mesmo Código.”

Ora, entre estas normas para que remete o art.º 15.º-D do NRAU não figura o art.º 229/2 do CPC invocado na decisão recorrida, pelo que a alteração do domicílio não tem de observar a forma prescrita pelo art.º 229/2 do CPC. Para além disso, o art.º 15.º-D do NRAU não diz que se trata de uma notificação para o domicílio convencionado, nem diz que se aplica o regime destas notificações/citações (art.º 229 do CPC), diz apenas que se aplicam algumas normas do mesmo (n.ºs 3 a 5 do art.º 229), afastando pois a regra do art.º 229/2, o que tem lógica já que o NRAU sabe que não é essa a regra que se aplica quanto à alteração do local do domicílio convencionado.

Assim, o que vale é o que se segue:

O art.º 15.º-D/3 do NRAU dispõe que “a notificação é expedida para o local indicado no requerimento de despejo”.

O requerimento de despejo está regulado no art.º 15.º-B do NRAU que diz: 1 - O requerimento de despejo é apresentado, em modelo próprio, no BNA. 2 - No requerimento deve o requerente: [...] d) Indicar o lugar onde deve ser feita a notificação, o qual, na falta de domicílio convencionado por escrito, deve ser o local arrendado; [...]

Isto deve ser feito através de um formulário de requerimento, actualmente constante da [Portaria 30/15, de 12/02](#), preenchido tendo em atenção o que consta da [Portaria 9/2013 de 10/01](#) e o Dec-Lei 1/2013, de 07/01.

Quanto à morada da notificação do arrendatário, no formulário do requerimento consta a alternativa: morada do imóvel; outra morada convencionada e quanto a esta tem a seguinte nota, 29: Deve ser entregue o documento comprovativo da convenção de morada, caso esta não resulte do contrato de arrendamento. É essencial que preencha os campos de morada com a máxima precisão, para que todas as comunicações possam fazer-se sem dificuldades.

Para além destas regras, há que ter em conta as regras substantivas do art.º 9 do NRAU, sobre forma da comunicação (já citadas na sentença recorrida mas que repetem aqui por uma questão de simplicidade):

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.

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

[...]

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 efectuada 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.

Esta autorização trata-se de um acto unilateral do senhorio que torna lícita a alteração do local que consta da convenção do domicílio, permitindo ao arrendatário opor essa alteração se a carta for enviada para a morada constante da convenção de domicílio em vez de ser para a nova morada.

E a lei, ao contrário do que acontece, por exemplo, ainda no regime jurídico do arrendamento, com o disposto no art.º 1024/2 do CC (O arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores só é válido quando os restantes comproprietários manifestem, por escrito e antes ou depois do contrato, o seu assentimento) ou no art.º 1074/2 do CC (O arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio) ou no art.º 1088/1 do CC (A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada por escrito), não exige nenhuma forma para a autorização, nem para a comunicação da autorização, pelo que ela não tem de constar de escrito (art.º 219 do CC). E pode ser expressa ou tácita (art.º 217 do CC).

Ora, tendo em conta todas estas regras, apesar de o art.º 15.º-B/1-e do NRAU falar de um domicílio convencionado e pressupor que esta convenção foi feita por escrito, o senhorio tem que ter em conta a actuação anterior dele e do

arrendatário, pelo que se ele tiver autorizado a modificação da morada que antes estava convencionada (o que é expressamente permitido pelo art.º 9/7-c do NRAU), é a nova morada que deve indicar e não a anterior convencionada por escrito, mesmo que não haja escrito a autorizar a modificação. Tanto mais se, por isso mesmo, a comunicação que ele tiver feito para a resolução do contrato tiver sido para a nova morada e não para a morada convencionada por escrito. E se a nova morada for a do local arrendado, basta-lhe indicar no formulário, como local da notificação, a morada do imóvel (pelo que nesse caso não haveria a dificuldade de preenchimento do formulário que poderia existir se a morada fosse uma terceira: nem no local arrendado nem no local antes convencionado: nestes casos, de terceira morada, o BNA teria que aceitar o requerimento, dando o senhorio a explicação de que a morada para notificação resultava de outra coisa que não um documento escrito: são os formulários que se têm de adaptar às leis substantivas e não estas aos formulários).

Em suma e no que importa: apesar de haver uma morada convencionada por escrito (contrato) é perfeitamente possível que essa morada tenha sido modificada por declarações tácitas e o arrendatário pode opor ao senhorio essa modificação.

Ora, tendo a arrendatária, no caso dos autos, alegado uma série de factos para concluir pela existência de uma modificação da morada convencionada, de modo a demonstrar que a notificação do requerimento de despejo não devia ter sido enviada para a morada convencionada (ou melhor, que a senhoria não devia ter indicado essa morada como morada de notificação), tem de lhe ser permitido provar essas afirmações com a prova testemunhal apresentada; para além de que a prova documental apresentada e invocada (por constar do expediente do BNA) para o mesmo efeito, pode ser apreciada por não ser exigida apenas a carta registada com a/r para a prova da modificação (art.º 364 do CC *a contrario*).

Assim sendo, a questão não podia ter sido decidida no saneador que tem de ser revogado para que seja produzida prova das afirmações feitas pela arrendatária quanto à mudança do domicílio convencionado.

*

Pelo exposto, julga-se o recurso procedente, revogando-se o saneador-sentença, para que o processo possa prosseguir com produção de prova sobre a alteração do domicílio.

Custas, na vertente de custas de parte (não existem outras), pela senhoria (que perde o recurso).

Lisboa, 16 de março de 2023

Pedro Martins
Inês Moura
Laurinda Gemas