

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 802/24.2YLPRT.L1.S1

Relator: EMÍDIO SANTOS

Sessão: 23 Abril 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO **SENHORIO**

RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA **OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO**

COMUNICAÇÃO **EFICÁCIA** **FORMALIDADES**

AVISO DE RECEÇÃO **ASSINATURA** **PESSOA COLETIVA**

GERENTE **ABUSO DO DIREITO** **BOA FÉ**

VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM **PRESSUPOSTOS**

Sumário

I - A oposição à renovação automática de contrato de arrendamento deduzida pelo locador é de considerar ineficaz quando: i) o aviso de recepção expedido com a carta registada para a arrendatária, sociedade comercial, foi assinado por pessoa que não era gerente da arrendatária; ii) a locadora não enviou nova carta registada com aviso de recepção, decorridos 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

II - A ineficácia da oposição não é afastada pelo facto de, cerca de 17 meses depois da comunicação da oposição à renovação, a arrendatária revelar, em carta remetida à locadora, que teve conhecimento da oposição à renovação automática do arrendamento.

Texto Integral

Acordam na 2.^a secção cível do Supremo Tribunal de Justiça

AA instaurou procedimento especial de despejo contra *Lotuscar II - Importação, Venda e Reparação de Automóveis, Lda*, requerendo o despejo da loja sita Rua ... 235-A e da loja n.º 113 cave, sita na Rua ..., com fundamento na cessação dos respectivos contratos de arrendamento.

Citada, a ré deduziu oposição, alegando, em síntese, a violação do disposto no artigo 8.º, n.º 1, do DL n.º 1/2013, de 7 de janeiro; a ineficácia da comunicação da oposição à renovação; a suspensão da instância por se encontrar pendente uma causa prejudicial, que poderia determinar a ilegitimidade da autora para a presente acção.

A requerente respondeu, sustentando a improcedência da oposição.

Findos os articulados, o Meritíssimo juiz da 1.^a instância proferiu sentença, julgando procedente o procedimento e condenando, em consequência, a ré a desocupar e a deixar livre de pessoas e bens os imóveis sitos na Rua ..., n.º 113, cave, ..., e na Rua ..., n.º 235-A, loja,

Apelação

A ré não se conformou com a sentença e interpôs recurso de apelação, pedindo se revogasse e substituísse a decisão recorrida por outra que decidisse que a recorrente não actuou em violação dos limites da boa-fé, logo em manifesto abuso de direito, e que, conseqüentemente, as comunicações datadas de 28/06/2022 eram ineficazes, considerando-se a oposição procedente.

O Tribunal da Relação de Lisboa, por acórdão proferido em 9-01-2025, com um voto de vencido, julgou procedente a apelação e, em consequência:

- a. Revogou a sentença recorrida;
- b. Decidiu que o procedimento especial de despejo relativo à loja sita na Rua ... 235-A e à loja da cave da Rua ... nº 113, ..., era improcedente e absolveu a requerida dos pedidos de despejo dos dois locados.

Revista:

A **autora** não se conformou com a decisão e interpôs recurso de revista, pedindo se julgasse procedente o recurso e, em consequência:

- i. Se revogasse o acórdão recorrido;
- ii. Se reprimissem os termos da condenação exarada na sentença proferida pelo tribunal de primeira instância, devendo o procedimento especial de despejo proceder, com as consequências daí advindas.

Os fundamentos do recurso expostos nas conclusões foram os seguintes:

A. O presente recurso tem por objeto a revogação do acórdão do tribunal *a quo*, do que resultará a procedência do procedimento especial de despejo e, conseqüentemente, a condenação da ré na desocupação dos imóveis.

B. As questões de direito a apreciar circunscrevem-se à “in(eficácia) das comunicações de oposição às renovações dos contratos de arrendamento” e se o comportamento da recorrida poderá ser contrário à boa-fé, e por isso censurável à luz do disposto no art.º 334.º do CC.

C. Em face do cerne da questão da eficácia da carta tendente a efetivar a oposição à renovação de contrato de arrendamento para fins não habitacionais, é de salientar que o destinatário, no caso concreto é uma pessoa coletiva, ou, mais especificamente, uma sociedade comercial que, naturalmente, não possuindo um *corpus*, não possui a habilidade de receber qualquer comunicação de forma equiparável às pessoas singulares.

D. Repare-se que a lei (NRAU) é omissa no que respeita às regras a observar no caso de se tratar de pessoa coletiva e daquilo que poderá ser entendido por pessoa diferente do destinatário, neste domínio.

E. Daqui resulta que é necessário interpretar o alcance da locução “pessoa diferente” visto que é logicamente necessário que se empregue alguém para tal efeito (assinar o aviso de receção).

F. Contrariamente à tese aventada pelo TRL, no NRAU não se refere que só não se considerará pessoa diferente do destinatário, no caso das pessoas coletivas, se a missiva for recebida pelo gerente ou por funcionário da declaratória.

G. Mas mesmo que assim não se entendesse, não é pelo facto de a identidade do gerente poder ser conhecida através da publicidade que é conferida ao registo comercial que passa a constituir ónus do remetente da carta conferir

se foi aquele quem assinou o aviso de receção.

H. Nessa ótica, tampouco se verifica a existência de uma obrigação de conhecer a identidade dos funcionários da pessoa coletiva, particularmente porque, à identidade destes, nenhum registo é possível (cf. Voto de Vencido).

I. Tendo-se como assente que BB tem efetivamente uma relação contratual para com a sociedade inquilina – seja ela de comissão, mandato, prestação de serviços –, importa impugnar a sentença bem como o acórdão na parte em que não consideram que a sua assinatura possa configurar uma assinatura “própria” da pessoa coletiva (por oposição ao conceito de pessoa diferente, constante do art.º 10.º, n.º 2, al. b) do NRAU), sobretudo na medida em que a indagação do tribunal de primeira instância foi efetuada recorrendo apenas ao conceito de “trabalhador por conta de outrem” (o que se alcança porque somente os dados referentes à segurança social é que foram consultados).

J. Para além disso, é certo que a pessoa acima identificada (BB) exerce pública e estavelmente funções junto daquela sociedade comercial.

K. Atendendo à corrente doutrinária que subscrevemos, é inevitável concluir que BB agiu na qualidade de preposto nos termos do artigo 248.º do Código Comercial, não agindo, por isso mesmo, na qualidade de “pessoa diferente” do destinatário, pelo que a comunicação se tornou eficaz aquando da receção por parte deste preposto.

L. O TRL com o seu veredicto quase que obrigaria que “todos os senhorios, à cautela, estão [estivessem] obrigados a enviar a segunda carta para não serem surpreendidos, como no caso da autora, com essa alegação” (cf. Voto de vencido)

M. Para além disso, subscrevemos ainda a posição do voto de vencido – sobretudo atendendo à harmonia do nosso ordenamento jurídico – no que concerne à aproximação do regime da citação das pessoas coletivas neste tipo de casos.

N. Assim, sendo a missiva enviada para a sede da pessoa coletiva e rececionada por terceira pessoa – mesmo que sem qualquer vínculo formal à sociedade – presume-se que esta foi oportunamente entregue ao destinatário. Portanto, a pessoa ao assinar um aviso de receção na sede da pessoa coletiva tida como destinatária, tem-se como funcionária da mesma (cf. Acórdão do STJ, proferido no âmbito do processo n.º 3073/16.0T8STB-A.E1.S2, datado de 28/03/2019 e Acórdão do TRL, proferido no processo n.º 80/22.8T8CSC-

A.L1-7, de 14/03/2023). É ainda de ressaltar que o conceito de funcionário aqui não se circunscreve apenas à “relação de trabalho por conta de outrem”.

O. Uma vez mais, mesmo que os argumentos atrás esgrimidos não procedessem, é o próprio gerente da sociedade inquilina quem confessa, numa missiva enviada à senhoria, de que havia tomado conhecimento do conteúdo da carta de oposição à renovação.

P. Ademais, tratando-se o aviso de receção de uma formalidade *ad probationem*, por força do disposto no artigo 376.º, n.º 2 do CC, o documento exigido pode ser substituído por confissão, o que se verifica no caso dos autos.

Q. Com base na obra citada no duto aresto de que se recorre, é argumentado que a conduta da inquilina não é subsumível a nenhuma das modalidades do instituto do abuso de direito. Todavia, refere o autor dessa mesma obra, que apesar das modalidades do instituto passarem por situações típicas enraizadas na dogmática do nosso ordenamento jurídico, não constituem um *numerus clausus* quanto aos casos em que o instituto poderá ser aplicado.

R. Isto sugere que mesmo que não se reconduza o comportamento perpetrado pela recorrida numa das figuras típicas do instituto do abuso do direito, este pode ainda assim ser considerado reprovável nos termos do artigo 334.º do CC na medida em que viola os ditames da boa-fé

S. Face ao exposto e atendendo ainda a uma conjugação das demais peças do processo, torna-se evidente que a conduta da inquilina é manifestamente violadora e contrária aos parâmetros exigidos pela boa-fé.

A ré respondeu, sustentando a manutenção da decisão recorrida.

*

Síntese das questões suscitadas pelo recurso:

- Saber se o acórdão recorrido incorreu em erro ao decidir que a oposição à renovação dos contratos era de considerar ineficaz;
- Saber se o acórdão recorrido incorreu em erro ao decidir que a ré não agiu com abuso do direito.

*

Factos considerados provados pelo acórdão recorrido:

1. No dia 28/06/2022, a autora enviou à ré, por correio registado com aviso de recepção, uma carta com o seguinte teor: “AA, na qualidade de proprietária do imóvel sito na Rua ..., n.º 113, cave, freguesia de ..., concelho de ..., (em diante o “imóvel”), vem pela presente data comunicar que o contrato de arrendamento outorgado com V. Exas. relativo ao imóvel não será objeto de renovação. Nestes termos, ao abrigo das disposições legais aplicáveis, a Senhora opõe-se à renovação do contrato de arrendamento, com observância do período de pré-aviso. O contrato de arrendamento cessará, assim, por caducidade, no dia 30 de novembro de 2023, data em que o vínculo contratual existente entre as partes deixará de existir, devendo V. Exas desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que se encontrava aquando da celebração do contrato de arrendamento, ressalvadas as normais deteriorações inerentes a um uso prudente do imóvel (...).”.

2. No dia 28/06/2022, a autora enviou à ré, por correio registado com aviso de recepção, uma carta com o seguinte teor: “AA, na qualidade de proprietária do imóvel sito na Rua ..., n.º 235-A, loja, freguesia de ..., concelho de ..., (em diante o “imóvel”), vem pela presente data comunicar que o contrato de arrendamento outorgado com V. Exas. relativo ao imóvel não será objeto de renovação. Nestes termos, ao abrigo das disposições legais aplicáveis, a Senhora opõe-se à renovação do contrato de arrendamento, com observância do período de pré-aviso O contrato de arrendamento cessará, assim, por caducidade, no dia 30 de novembro de 2023, data em que o vínculo contratual existente entre as partes deixará de existir, devendo V. Exas desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que se encontrava aquando da celebração do contrato de arrendamento, ressalvadas as normais deteriorações inerentes a um uso prudente do imóvel (...).”.

3. As cartas identificadas em 1º e 2º foram recebidas no dia 29/06/2022 por BB, que assinou os correspondentes avisos de recepção.

4. BB não era, ou é, funcionário da ré.

5. CC é o único gerente da ré.

6. Os avisos de recepção, mais bem identificados em 3º, foram devolvidos à autora em 29/06/2022, que os recebeu.

7. Por carta registada com aviso de recepção, datada de 30/10/2022, a autora solicitou à ré o agendamento da vistoria da cave e da loja identificadas em 1º e 2º, bem como a entrega das correspondentes chaves no dia 30/11/2023, data em que, segundo declarou, os contratos de arrendamento terminariam.

8. No dia 17/11/2023, a ré enviou à autora carta registada com aviso de recepção com o seguinte teor: «1. *Por carta datada de 20 de setembro de 2018, a mandatária de V. Ex.ª comunicou a intenção de se transitar o contrato de arrendamento em vigor, referente à loja, do prédio urbano sito na Rua ... 235 e 235-A, em ...,, freguesia de ..., concelho de ..., inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...º, para o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), passando o arrendamento a ter um prazo certo e uma duração de cinco anos.* 2. *Por carta datada de 28 de junho de 2022, subscrita por V. Ex.ª “na qualidade de proprietária do imóvel sito na Rua ..., n.º 113, cave, freguesia de ..., concelho de ... (em diante “o imóvel”), foi comunicado que o contrato outorgado por V. Exas relativo ao imóvel não será objeto de renovação, pelo que o contrato de arrendamento cessará, assim, por caducidade, no dia 30 de novembro de 2023, data em que o vínculo contratual existente entre as partes deixará de existir, devendo V. Ex.ª desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que se encontrava aquando da celebração do contrato de arrendamento, ressalvadas as normais deteriorações inerentes a um uso prudente do imóvel”.* 3. *Finalmente, por carta datada de 30 de outubro de 2023, subscrita por V. Ex.ª “na qualidade de Senhora do imóvel sito na Rua ..., n.º 235-A, loja, freguesia de ..., concelho de ... (em diante “o imóvel”) foi reiterado que, “na sequência da comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento rececionada por V. Exas. no dia 29 de junho de 2023, o imóvel terá que ser desocupado e entregue, livre de pessoas e bens, em termos de conservação conforme previsto no contrato, no dia 30 de novembro de 2023”, manifestando ainda a intenção de “proceder ao agendamento da vistoria ao imóvel”.* 4. *Do exposto resulta assim claramente e desde logo que, por um lado, não foram integralmente cumpridos os trâmites legais exigidos para a transição dos contratos de arrendamento para o novo regime de arrendamento urbano, e, por outro lado, não foram respeitados os prazos e formalidades imperativas legalmente impostas e necessárias para a respetiva denúncia e oposição à renovação.* 5. *Acresce que, e sem prejuízo do exposto, por força do estatuído no artigo 1110º do Código Civil, “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” (v. n.º 3) e, “nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação” (v. n. 4). Ora, as normas transcritas têm carácter imperativo e aplicam-se às relações contratuais existentes à data da sua entrada em vigor (v. art. 12º/2 do Cód Civil), como tem sido decidido pela jurisprudência dos nossos Tribunais Superiores (v., por todos, Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 2022.09.29, Proc. 1006/21.1T8CSC.L1-2, disponível em www.dgsi.pt). Nesta conformidade, entendemos que não só a alegada oposição à renovação é totalmente intempestiva, inválida e ineficaz e improcedente, pois “a norma contida no n.º 4 do artigo 1110º do Código Civil não autoriza a interpretação de que, num contrato de arrendamento para fins não habitacionais livremente celebrado pelo período de cinco anos, o senhorio pode comunicar ao arrendatário a sua oposição à renovação do contrato para ter efeitos findo o prazo inicial do mesmo (v. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 2022.10.27, Proc. 12613/21.2T8LSB.L1-6, disponível em www.dgsi.pt), como os contratos de arrendamento se renovam automática e necessariamente pelo prazo de cinco anos, ex vi do disposto no artigo 1110º/3 e 4 do Cód. Civil. 6. Sem prejuízo do exposto, pretendemos continuar – como sempre temos feito – a cumprir integralmente os nossos deveres e obrigações, pelo que estamos disponíveis para facultar o exame dos locados, nos termos do artigo 1038º/b) do Código Civil, (i) no dia 21 de novembro de 2023, entre as 11 horas e as 13 horas, (ii) no dia 23 de novembro de 2023, entre as 15 horas e as 17 horas, (iii) noutra dia e hora a combinar, após 1 de dezembro de 2023. (...).».

9. A ré ocupa os imóveis identificados nas cartas referidas nos factos 1º e 2º até à presente data.

10. A requerente apresentou o (primeiro) requerimento de PED em 18/04/2024 (Ref.ª ...);

11. Esse requerimento foi recusado, em 19/04/2024, por não ter sido junto contrato de arrendamento celebrado com a requerida Lotus Car II;

12. Em 02/05/2024, a requerente esclareceu que a inquilina, inicialmente, tinha a firma Agria Portugal, Máquinas Agrícolas Limitada, firma que foi alterada, em 2005, para a actual, Lotus Car II - Importação Venda e Reparação de Veículos Automóveis Lda

13. Juntou certidão do Registo Comercial relativa a todas as inscrições e averbamentos da sociedade inquilina, incluindo que, actualmente, tem um

gerente único: CC.

14. Em consequência, o BNA envio notificação à requerida a 09/05/2024.

*

Descritos os factos, passemos à resolução das questões acima enunciadas.

A primeira consiste em saber se o acórdão recorrido incorreu em **erro** ao decidir que as comunicações da autora (locadora) à ré (arrendatária), opondo-se renovação automática de dois contratos de arrendamento, não produziu efeitos, ou seja, não impediu a renovação automática dos contratos.

O acórdão sob recurso decidiu neste sentido com base no disposto no n.º 1 do artigo 9.º, na alínea b) do n.º 1 e na alínea b) do n.º 2 e n.º 3 do artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02-2016, e nos seguintes factos:

- Os avisos de recepção que a autora (locadora) expediu com as cartas enviadas à ré (locatária) a comunicar-lhe a oposição à renovação dos contratos de arrendamento foram assinados por pessoa que não era gerente da ré;
- A autora não enviou à ré novas cartas registadas com aviso de recepção, decorridos 30 a 60 dias sobre a data do envio das primeiras cartas.

A recorrente impugna a decisão com uma dupla linha argumentativa. A primeira é constituída por alegações tendentes a demonstrar que a oposição à renovação dos contratos comunicada através das cartas registadas com avisos de recepção, datadas de 28-06-2022, produziu os seus efeitos. A segunda – que é logicamente subsidiária da primeira – consistiu na alegação de que a conduta da inquilina é abusiva.

O recurso é de julgar improcedente. Vejamos.

Como se vê pela exposição que se acaba de fazer, a resposta à primeira questão passa por responder à questão de saber quais são as **condições de eficácia** da comunicação de oposição à renovação automática do contrato de arrendamento, deduzida, no caso, pelo senhorio.

A resposta a esta questão é dada, no caso, pelas seguintes disposições gerais da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do

Arrendamento Urbano (NRAU):

- n.º 1 do artigo 9.º;
- alínea b) do n.º 1, alínea b) do n.º 2, na parte em que se refere às cartas que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos do artigo 15.º, e n.º 3 do artigo 10.º.

O n.º 1 interessa ao caso porque estabelece que, *salvo disposição da lei em contrário* (ressalva que não é aplicável à resolução do presente caso), *as comunicações legalmente exigíveis entre as partes, relativas a cessação do contrato de arrendamento, são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção*;

A alínea b) do n.º 1 interessa à resolução da questão porque prevê, como vicissitude da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 9.º, que o aviso de recepção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário e, no recurso, discute-se precisamente se os avisos de recepção, expedidos com as cartas registadas em 28-06-2022, foram assinadas por pessoa diferente do destinatário.

A alínea b), do n.º 2, na parte em que se refere às cartas que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos do artigo 15.º, releva para o caso porque as cartas expedidas pela autora à ré servem de base ao presente procedimento especial de despejo.

O n.º 3 do artigo 10.º também interessa ao caso porque estabelece que, quando o aviso de recepção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário, nos casos previstos na alínea b) do n.º 2, o remetente deve enviar nova carta registada com aviso de recepção, decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta e, no presente recurso, discute-se se o cumprimento deste dever era condição de eficácia da oposição à renovação dos contratos.

Como se escreveu no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça proferido em 19-10-2017, no processo n.º 802/24.2YLPRT.L1.S1., “ ... a Lei n.º 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 n.º 1 do citado artigo 224.º 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 n.º 3 do artigo 10.º (n.º 2, b) do artigo 10.º e al. c) do n.º 2 do artigo 15.º”.

Interpretados os preceitos acima indicados com este sentido e alcance, é de afirmar que não procede contra o acórdão recorrido nenhum dos argumentos da recorrente.

Em primeiro lugar, não procede o argumento de que o NRAU é omissivo no que respeita às regras a observar no caso de se tratar de pessoa colectiva e daquilo que poderá ser entendido por pessoa diferente do destinatário, neste domínio, e de que não decorria do NRAU que só não era de considerar pessoa diferente do destinatário, no caso de pessoas colectivas, se a missiva fosse recebida pelo gerente ou funcionário da declaratória. Vejamos.

A regra constante do n.º 1 do artigo 9.º aplica-se às comunicações legalmente exigíveis entre as partes de um contrato de arrendamento, quer estas sejam pessoas singulares quer sejam pessoas colectivas.

Por outro lado, a vicissitude relativa às comunicações, prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º do NRAU – assinatura do aviso de recepção por pessoa diferente do destinatário –, tanto tem em vista o caso de o destinatário da comunicação ser uma pessoa singular como o de ser uma pessoa colectiva. Por outras palavras, para efeitos do citado preceito, o aviso de recepção pode ser assinado por pessoa diferente quer quando o destinatário da carta é pessoa singular quer quando seja pessoa colectiva.

Como é bom de ver, a situação que configura a *assinatura por pessoa diferente do destinatário* é uma no caso de o destinatário ser uma pessoa singular e é outra na hipótese de o destinatário ser uma pessoa colectiva. No primeiro caso, o aviso é assinado por pessoa singular que não é o destinatário. Na 2.ª hipótese, ocorre a vicissitude prevista na alínea b) quando o aviso de recepção é assinado por quem não tem poderes para representar a pessoa colectiva

Foi precisamente o que se passou no caso. Quem tem poderes para representar uma sociedade comercial são os gerentes (n.º 1 do artigo 252.º do Código das Sociedades Comerciais) e o aviso de recepção foi assinado por BB, que não era nem gerente nem funcionário da ré.

Em segundo lugar, não procede contra o acórdão a alegação de que ela, recorrente, não tinha o ónus de conferir se foi o gerente da ré quem assinou os avisos de recepção nem tinha a obrigação de conhecer a identidade dos funcionários da pessoa colectiva.

E não colhe porque a ora recorrente tinha o ónus de verificar se os avisos de recepção haviam sido assinados pelo destinatário, neste caso, pelo gerente da ré. Na verdade, visto que as cartas que a autora, ora recorrente, remeteu à autora podiam servir de base ao procedimento especial de despejo e resultava da alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º que, no caso de o aviso de recepção não ter sido assinado pelo destinatário, a eficácia da oposição à renovação automática do contrato dependia do envio, pelo remetente, de nova carta registada com aviso de recepção, decorridos que fossem 30 a 60 dias, sobre a data do envio da primeira carta, é bom de ver que a ora recorrente tinha o ónus de verificar a identidade e a qualidade da pessoa que assinou os avisos de recepção para decidir sobre o cumprimento da formalidade prevista no n.º 3 do artigo 10.º do NRAU. De resto, não se vê - e a recorrente também não explica - como é que a parte de um contrato de arrendamento que faz à outra parte uma comunicação legalmente exigível fica em condições de decidir sobre o cumprimento do n.º 3 do artigo 10.º se não verificar quem é que procedeu à assinatura do aviso de recepção.

Em terceiro lugar, não colhe o argumento de que a pessoa que assinou o aviso de recepção - BB - tem efetivamente uma relação contratual com a sociedade arrendatária, fosse ela de comissão, mandato ou prestação de serviços e de era concluir que agiu qualidade de preposto, nos termos do artigo 248.º do Código Comercial.

Este argumento não colhe, pois ele labora com base no pressuposto de que a pessoa que assinou o aviso de recepção tem efetivamente uma relação contratual com a sociedade arrendatária (comissão, mandato ou prestação de serviços) e que agiu qualidade de preposto (gerente de comércio), quando tal pressuposto não está provado. E não estando provado não pode servir de base à decisão, pois decorre do n.º 3 do artigo 607.º do CPC (aplicável em sede de revista por remissão do artigo 679.º do CPC para o artigo 663.º, n.º 2, e deste para o artigo 607.º, todos do CPC) que as normas jurídicas aplicam-se apenas

aos factos que o tribunal considera provados.

Em quarto lugar não vale contra o acórdão recorrido a alegação, baseada segundo o recorrente, na harmonia do sistema jurídico, de que se devia ter em conta, na resolução da questão, o regime da citação das pessoas colectivas. E segundo este regime, - continua a recorrente - sendo a carta enviada para a sede da pessoa colectiva e tendo ela sido recebida por terceira pessoa - mesmo sem qualquer vínculo à sociedade - era de presumir que a carta foi oportunamente entregue ao destinatário e que a pessoa ao assinar um aviso de recepção na sede da pessoa colectiva era de ter como funcionário da mesma. Citou, em abono deste seu argumento o acórdão do STJ proferido em 28-03-2019, no processo n.º 3073/16.0T8SRB-A.E1. S1 e o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 14-03-2023, no processo n.º 80/22.8T8CSC-A.L1-7.

O regime da citação das pessoas colectivas previsto no CPC seria de chamar à resolução deste caso **se** as disposições do NRAU relativas às comunicações legalmente exigíveis entre as partes de um contrato de arrendamento assim o previssem ou **se** estas disposições não previssem o que fazer em casos em que o aviso de recepção é assinado por quem não é gerente da destinatária da comunicação (caso omissis) e se entendesse que procediam no caso omissis as razões justificativas da regulamentação da citação das pessoas colectivas prevista no CPC (artigo 10.º, n.º 2 do Código Civil).

Sucede que não se verifica nenhuma das hipóteses. Como se escreveu acima, o NRAU contém disposições próprias e especiais sobre a eficácia da declaração de oposição à renovação, prevendo o que fazer, em casos como o dos autos, na hipótese de o aviso de recepção ter sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

Em quinto lugar, não vale contra o acórdão recorrido a alegação de que o próprio gerente da ré confessava, numa carta enviada à autora, ora recorrente, de que havia tomado conhecimento da carta de oposição à renovação e de que, sendo o aviso de recepção uma formalidade *ad probationem*, por força do n.º 2 do artigo 376.º, o documento podia ser substituído por confissão, o que se verificava nos autos. Vejamos.

A formalidade que está em questão no n.º 3 do artigo 10.º do NRAU - envio de nova carta registada com aviso de recepção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta cuja aviso de recepção foi assinado por pessoa diferente do destinatário - foi determinada, como se escreve no acórdão do STJ acima indicado “... 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”.

Sendo esta a razão de ser da formalidade, só deixará de ter sentido o cumprimento dela quando se provar que, **no prazo previsto no n.º 3 do artigo 10.º do NRAU**, a carta registada com a comunicação da oposição à renovação do arrendamento foi efectivamente entregue ao destinatário, apesar de não ter sido ele a assinar o a aviso de recepção.

Não é o que se passa no caso. É que, apesar de ser exacta a alegação de que a ré enviou uma carta à autora na qual *revela* que teve conhecimento da comunicação da oposição à renovação automática do arrendamento, ignora-se quando e como é que a ré, ora recorrida, teve conhecimento da oposição à renovação. Sabe-se apenas que a ré enviou a carta à autora cerca de 17 meses depois de esta última ter enviado as cartas registadas com aviso de recepção a comunicar a oposição à renovação dos contratos.

Pelo exposto, é de manter o acórdão recorrido na parte em que declarou que a oposição à renovação dos contratos de arrendamento não foi eficaz.

Apreciemos, por último, a segunda questão suscitada pelo recurso, consistente em saber se o acórdão recorrido incorreu em erro ao decidir que a ré, ora recorrida, não agiu com abuso do direito.

O acórdão sob recurso afastou o abuso do direito, dizendo que a actuação do inquilino (ré) não era subsumível a nenhuma das modalidades que podia revestir o abuso do direito, concretamente: a *exceptio doli, venire contra factum proprium, inalegabilidades formais, supressio, surrectio, tu utque*, e desequilíbrio de exercício.

A autora contrapõe que, mesmo que o comportamento da ré não se reconduzisse a nenhuma das figuras típicas do abuso do direito, tal comportamento ainda podia ser considerado reprovável na medida em que violava os ditames da boa-fé. As razões desta acusação foram as seguintes:

- Por um lado, a recorrida invocava que o aviso de receção foi assinado por pessoa diversa do destinatário e que por isso não produz em relação a si quaisquer efeitos;
- Fá-lo, depois de ter respondido a missiva remetida pela recorrente, também ela assinada pela mesma pessoa [cf. documento n.º 5 do requerimento com a ref.ª citius 39808389] que, mais de um ano antes, havia assinado as

comunicações tendentes à oposição à renovação [cf. facto 3.º].

- Na missiva de resposta – cf. facto n.º 8 – faz referência direta às cartas anteriormente enviadas, invoca fundamentos de facto e de direito que, no seu entender, impediriam a transição do contrato de arrendamento para o NRAU e que se tornasse eficaz a oposição à renovação do contrato de arrendamento propugnada pela senhoria, sem que, contudo, em momento algum referisse que as missivas teriam sido assinadas por pessoas estranhas à sociedade.

A recorrente remata a alegação dizendo que a simples alegação de que os avisos de receção foram assinados por pessoa diferente do destinatário, como forma de invocar o desconhecimento do seu teor – ou de se fazer valer de formalismo vazio de conteúdo, atentas as finalidades do sistema jurídico –, quando depois a sua atuação é de molde a reconhecer expressamente o recebimento de tais comunicações, é, em si, contrária à ideia de Direito

Ao alegar no sentido exposto, o que a recorrente invoca são comportamentos **contraditórios** da recorrida: de um lado, reconheceu numa carta enviada à autora que recebeu a comunicação de oposição à renovação e não referiu que o aviso de recepção fora assinado por pessoa estranha à sociedade; do outro opõe-se ao despejo com a alegação de que as comunicações de oposição à renovação dos contratos de arrendamento não são eficazes por o aviso de recepção ter sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

A alegação do recorrente não vale contra o acórdão recorrido.

Em primeiro lugar, não se vê que haja contradição entre, por um lado, o facto de a ré ter reconhecido na carta que enviou à autora em 17-11-2023 que tinha conhecimento da comunicação da oposição à renovação do contrato de arrendamento e o facto de não ter alegado que os avisos de recepção foram assinados por pessoas estranhas à sociedade e, por outro, o facto de a ré se defender no processo especial de despejo com a alegação de que a comunicação era ineficaz por o aviso de recepção não ter sido assinado por um representante da ré.

Em segundo lugar, ainda que se visse na oposição ao procedimento um comportamento contraditório com o facto de a ré ter revelado na carta que escreveu à autora que tinha conhecimento da oposição à renovação dos contratos e com o facto de não ter invocado que a assinatura do aviso de recepção havia sido feita por pessoa estranha à sociedade, tal contradição não cairia nas malhas do artigo 334.º do Código Civil. Vejamos.

Uma vez não há uma proibição geral de comportamentos contraditórios, a doutrina e a jurisprudência têm entendido, na interpretação do artigo 334.º do Código Civil que o exercício de um direito em contradição com um comportamento anterior do seu titular só é de considerar abusivo quando concomitantemente se verificarem as seguintes circunstâncias:

- Quando o comportamento anterior tenha criado na contraparte uma situação objectiva de confiança relativa ao modo de exercício do direito;
- Quando, com base nessa situação objectiva de confiança, a contraparte tenha tomado disposições ou organizado a sua vida (*investimento da confiança*), que se veriam frustradas com o exercício do direito ou com o modo como ele é exercido;
- Quando a contraparte tenha agido com boa fé e com cuidado e precauções usuais no tráfego.

Citam-se em abono deste entendimento - que se segue - na doutrina, J. Baptista Machado, em Tutela da Confiança, e “*venire contra factum proprium*”, Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 118, páginas 171 e 172, Paulo Mota Pinto, Direito Civil, Estudos, páginas 442 a 446, GESTLEGAL, Pedro Pais Vasconcelos e Pedro Leitão de Vasconcelos, Teoria Geral do Direito Civil, 9.ª Edição, Almedina, página 279, e, na jurisprudência, os seguintes acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça: o acórdão proferido em 24-09-2009, no recurso n.º 09B0659, o acórdão proferido em 16 de Dezembro de 2010, no processo n.º 1584/06.5TBPRD.P1.S1., o acórdão proferido em 12 de Novembro de 2013, no processo n.º 1464/h11.2TBGRD-A.C1.S1; o acórdão proferido em 8-09-2021, no processo n.º 2319/19.8T8VIS.C1.S1., acórdão proferido em 10-01-2023, no processo n.º 412/203T8PBL.C1.L1; acórdão proferido em 19-01-2023, no processo n.º 3244/19.8T8STB.E1.S1; acórdão proferido em 2-03-2023, no processo n.º 1558/21.6T8VIS.C1.S1; acórdão proferido em 12-10-2023, no processo n.º 19691/20.0T8PRT.P1.S1., todos publicados em www.dgsi.pt.

Observe-se que foi com base nesta interpretação do artigo 334.º do Código Civil que o acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 14/2016, publicado no DR, I Série de 28 de Outubro de 2016, uniformizou a jurisprudência no sentido de que “*Age com abuso de direito, na vertente da tutela da confiança, a massa falida, representada pelo respectivo administrador, que invoca contra terceiro — adquirente de boa fé de bem imóvel nela compreendido — a ineficácia da venda por negociação particular, por nela ter outorgado auxiliar*

daquele administrador, desprovido de poderes de representação(arts. 1211.º e 1248.º do CPC, na versão vigente em 1992), num caso em que é imputável ao administrador a criação de uma situação de representação tolerada e aparente por aquele auxiliar, consentindo que vários negócios de venda fossem por aquela entidade realizados e permitindo que entrasse em circulação no comércio jurídico certidão, extraída dos autos de falência, em que o citado auxiliar era qualificado como encarregado de venda”.

Interpretado o artigo 334.º com este sentido, na parte em que se refere ao exercício ilegítimo de um direito quando o seu titular excede manifestamente os limites impostos pela boa fé, é de afirmar que a tese do abuso do direito não colhe.

Em primeiro lugar, falece logo a primeira condição acima enunciada. Com efeito, percorrendo a matéria assente, não se encontra nela nenhum facto de onde resulte que a carta que a ré enviou à autora criou nela a confiança de que aquela não se iria opor ao procedimento especial de despejo com a alegação de que a oposição à renovação do contrato era ineficaz. A convicção que a carta criaria numa pessoa que agisse com cautela e com prudência seria precisamente a contrária. Com efeito, ao declarar em tal carta que “... *não foram respeitados os prazos e formalidades imperativas legalmente impostas e necessárias para a respetiva denúncia e oposição à renovação*”, a ré manifesta claramente que se iria opor ao procedimento especial de despejo com fundamento na violação das formalidades *imperativas legalmente impostas e necessárias para a respetiva denúncia e oposição à renovação*.

Em segundo lugar, na mesma matéria assente não há nenhum facto de onde decorra que a autora tomou, com base em tal carta, disposições ou organizou a sua vida (*investimento da confiança*), que foram frustradas com a oposição ao procedimento especial de despejo, baseado na ineficácia da oposição à renovação do contrato.

Improcede, pois, a alegação de que a ré agiu com abuso do direito.

*

Decisão:

Nega-se a revista e, em consequência, mantém-se o acórdão recorrido.

Responsabilidade quanto a custas:

Considerando a 1.^a parte do n.º 1 do artigo 527.º do CPC e o n.º 2 do mesmo preceito e a circunstância de a autora, recorrente, ter ficado vencida no recurso, condena-se a mesma nas respectivas custas.

Lisboa, 23 de Abril de 2025

Relator: Emídio Santos

1.º Adjunto: Fernando Baptista de Oliveira

2.º Adjunto: Ana Paula Lobo