

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 6957/2008-8

Relator: CATARINA ARÊLO MANSO

Sessão: 12 Março 2009

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO

FALTA DE PAGAMENTO

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

EXECUÇÃO PARA ENTREGA DE COISA IMÓVEL

TÍTULO EXECUTIVO

INDEFERIMENTO LIMINAR

Sumário

1.A execução para entrega de coisa imóvel arrendada pressupõe que a relação de arrendamento já esteja extinta e que o arrendatário não cumpriu o dever legal que emerge do facto extintivo, ou seja, o dever de restituir o imóvel ao locador.

2.A resolução pelo senhorio, quando fundada em mora superior a três meses no pagamento da renda, opera por comunicação à outra parte, onde fundamentalmente se invoque a obrigação incumprida.

3.Tal comunicação tem de ser efectuada mediante notificação avulsa ou mediante contacto pessoal de advogado, de solicitador ou de solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original.

4. Daí que, em caso de resolução por comunicação, podem, apenas, servir de base à execução para entrega de coisa certa (entrega de coisa imóvel arrendada), o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1084º CC, efectuada nos moldes estabelecidos no n.º 7 do artigo 9º do NRAU.

5. Tendo a comunicação sido efectuada através de carta registada com aviso

de recepção tal comunicação não goza de eficácia para fazer cessar o contrato por resolução com fundamento na falta de pagamento da renda.

6. Tratando-se, como se trata, de título executivo complexo, faltando algum dos elementos não há título executivo, o que leva ao indeferimento liminar do requerimento executivo.

(sumário da Relatora)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

I - A, intentou execução comum, para entrega de coisa certa, contra B. Alegou que é dono de um imóvel que deu de arrendamento ao executado pelo prazo de cinco anos, pela renda mensal de € 325,00 com início em 1 de Março de 2005, renovável por períodos iguais e sucessivos. O executado não pagou as rendas de Outubro, Novembro e Janeiro de 2008, no montante global de €1.012,50.

Requereu a notificação judicial avulsa e, remeteu-lhe uma carta registada com AR que foi devolvida com a indicação de não reclamada. Foi certificado que nas várias deslocações para a notificação não foi possível, e por informações prestadas pelos vizinhos ele não é conhecido no local.

A execução foi liminarmente indeferida por falta de um dos elementos do título executivo.

Não se conformando com a decisão recorreu o exequente e nas suas alegações concluiu:

- sendo dono e legitimo possuidor do imóvel correspondente ao n.º... da R.. Concelho e Comarca de L..., inscrito na matriz Predial respectiva sob o art. ..., celebrou, em 31 de Janeiro de 2005, com o Executado, um contrato de arrendamento, no qual lhe conferiu o gozo do supra descrito locado, por um período de 5 anos, com inicio em 1 de Março de 2005, mediante o pagamento pelo Executado, da renda mensal de €325,00, a qual, mercê das actualizações respectivas, ascende a €337,50;
- não pagou ao ora Recorrente, encontrando-se por tal, aquele em mora, as rendas respeitantes aos meses de Novembro e Dezembro de 2007 e Janeiro de 2008, que se venceram, respectivamente, nos meses de Outubro, Novembro e Dezembro de 2007, no valor global de €1.012,50;
- o Recorrente requereu, em 5 de Junho de 2008, a Notificação Judicial Avulsa do Executado, comunicando-lhe, com os fundamentos supra referidos, a resolução do respectivo arrendamento, a qual correu sob o n.º no 2º Juízo do Tribunal Judicial de L..;

- tal notificação, embora judicialmente ordenada, não foi levada a cabo pelo funcionário. Judicial, pelo facto do Executado nunca ter atendido, apesar deste se ter deslocado ao locado por diversas vezes;
- o ora Recorrente enviou em Julho de 2008, uma carta, registada com aviso de recepção, ao Executado, na qual lhe comunicava a resolução contratual, nos mesmos termos em que fora efectuada e requerida a respectiva notificação Judicial Avulsa;
- carta essa que veio devolvida ao Recorrente, no dia 10 de Julho de 2008, com a menção de "Não atendeu - Não reclamada", tendo assim o Executado se "esquivado" ao recebimento de qualquer comunicação que lhe foi enviada para o efeito;
- perante a certidão negativa da requerida notificação Judicial avulsa, tem, para formação do respectivo título executivo, o Senhorio que enviar nova carta registada com aviso de recepção com conteúdo idêntico, para o inquilino, e para a morada do locado, nos termos do disposto no art. 10º n.ºs 2 a 4 da NLAU;
- se a carta não for recebida pelo Inquilino, considera-se que tal comunicação foi efectuada, no décimo dia posterior ao seu envio, e, como tal, considera-se formado, nessa mesma data, o respectivo título executivo para despejo, nos termos do disposto nos art. 9º; 10º e 15º da NLAU;
- tal comunicação se presume feita, nos termos do disposto no art. 224 do Código Civil, de forma iniludível, salvo os casos de justo impedimento expressos no art. 16 da NLAU, correspondendo assim a uma presunção legal quanto ao conhecimento efectivo do conteúdo das comunicações que, pelo Senhorio lhe foram feitas e dirigidas;
- o espírito do legislador e a letra da lei, são claros, nos seus propósitos de limitar as possibilidades de fuga por parte do inquilino às comunicações que lhe são dirigidas, bem como também, quanto ao facilitar ao Senhorio, a obtenção do respectivo título executivo que, nesse caso de mora por parte do inquilino, lhe facilite o acesso directo ao processo de execução;
- não faria qualquer sentido que, o inquilino, pelo simples facto de se esquivar às notificações judiciais, e pelo facto de recusar e não reclamar junto dos correios, as cartas que lhe foram dirigidas pelo Senhorio, pudesse pelo seu comportamento, obstar à formação do título executivo para despejo, podendo assim aquele, dolosamente, e com grande facilidade, esvaziar de conteúdo a norma constante do art. 15º da NLAU.
- é justamente para prevenção deste tipo de comportamentos que foi elaborada a norma constante do art. 10 da NLAU, denominado de "vicissitudes", que, ao caso em apreço é aplicável;
- o título executivo que é objecto dos presentes autos possui todas as

condições de exigibilidade e de legalidade para sustentar e servir de base à presente execução, nos termos supra expostos e ainda do n.º1, al. b) do art. 15 da NLAU, e nos termos do disposto no art. 46º n.º 1 al. d) e 802º do C.P.C., e art. 1083, n.ºs 1 e 3 do Código Civil, sendo totalmente válido;

- a decisão recorrida ao ter decidido que o título executivo não possuía condições de exigibilidade, tendo indeferido liminarmente a presente execução, é ilegal por violar as normas supra referidas, devendo ser revogada e substituída por uma outra que, declarando a validade do título executivo, e da sua formação, com os documentos que o suportam, ordene o prosseguimento da presente execução;

Factos

O exequente juntou como título executivo os seguintes documentos:

- a) - Contrato de Arrendamento para Habitação por Período Limitado;
- b) - Carta com AR, datada de 3.7.2008, dirigida ao executado, em nome do exequente, a comunicar-lhe a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas há mais de três meses;
- c) - Aviso de recepção, devolvido, não reclamado pelo executado com data de 15.7.2008;
- d) - notificação judicial Avulsa entrada em 5 Junho de 2008, da qual consta, além do mais, que “ (...) declaro que, ninguém ter atendido das diversas vezes que me desloquei à morada para a notificação, sendo informado pelos vizinhos, o notificando é desconhecido, dia 19 de Junho de 2008.

Nos factos, sustenta o seguinte:

- a) - O exequente, como senhorio, em 31 de Janeiro de 2005 arrendou ao executado, como arrendatário, por via de contrato de arrendamento para habitação por período limitado, o imóvel correspondente ao nº...da R..., tendo sido convencionada a renda mensal de € 325,00 actualmente de €337,50.
- b) - O executada não pagou as rendas de Novembro e Dezembro de 2007 e Janeiro de 2008, devendo rendas no valor de € 1.012,50.
- c) - Porque o executada está em mora há mais de três meses, o exequente formalizou-lhe e comunicou-lhe a resolução do contrato de arrendamento com tal fundamento.

Dispensados os vistos legais, nada obsta ao conhecimento

II - Apreciando

1. A questão suscitada respeita à verificação ou não das condições de exequibilidade do título apresentado pelo exequente, no que se reporta à sua notificação, a fim de se poder considerar resolvido o contrato de arrendamento, por falta de pagamento de rendas.

O requerimento executivo deu entrada no dia 9 de Outubro de 2008, ou seja, após a entrada em vigor da Lei, 6/2006 de 27 de Fevereiro a qual consagra o

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que entrou em vigor em 28 de Junho de 2006.

Conforme dispõe o artigo 59º da referida lei, o (NRAU), 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.

Nos termos dos artigos 26º n.º 1 e 27º do NRAU, os contratos habitacionais celebrados, quer durante a vigência do RAU, quer anteriores, passam a estar submetidos a este novo regime, sem prejuízo das excepções consagradas nos n.º2 e 5 do artigo 26.

Nos termos do art. 46º, nº 1, al. c), do CPC, podem servir de base à execução documentos particulares, assinados pelo devedor, que importem constituição ou reconhecimento de obrigação de entrega de coisa, nele se enquadrando a execução para entrega do locado referente a contratos de arrendamento urbano de duração limitada, nos termos do art. 101º do anterior RAU.

Com o NRAU, o legislador, num trajecto que se caracteriza pela sucessiva ampliação dos títulos executivos e pela correspondente redução dos casos de instauração de acção declarativa, veio alargar ainda mais a exequibilidade dos documentos particulares, permitindo o acesso imediato à execução do despejo em situações fundadas na falta de pagamento das rendas (art. 1083º, nº 3, do CC), sem embargo da possibilidade de o executado suscitar na oposição os meios de defesa pertinentes, nos termos do art. 816º do CPC.

Com efeito, em face da falta de pagamento das prestações mensais por prazo superior a 3 meses, a exequente procedeu à resolução do contrato, nos termos do art. 1084º, nº 1, com referência ao art. 1083º, nº 3, do CC. Tal resolução foi declarada mediante notificação avulsa, realizada com respeito pelo formalismo imposto pelo art. 9º, nº 7, do NRAU. Mas não foi possível a notificação, tendo sido lavrada certidão negativa, com a informação dos vizinhos de que é desconhecido o arrendatário no local, certidão negativa de 19 de Junho de 2008.

Foi remetida carta registada com AR, pelo exequente em 3.7.2008, que foi devolvida com a indicação “não reclamada”.

O contrato celebrado, na qualificação assumida, acompanhado da referida notificação avulsa, integra título executivo susceptível de sustentar uma acção executiva para entrega de coisa imóvel locado, nos termos do art. 15º, nº 1, al. e) do NRAU, sem necessidade de se instaurar acção declarativa.

A comunicação, nos termos do estatuído no nº 7 do art. 9 do NRAU deve ser efectuada por notificação avulsa ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos

documentos que a acompanham, devendo o notificando assinar o original. Importa ainda, para aquilo que ora aqui nos interessa, referir que, nos termos do disposto no art. 15, n.º 1 al. e), do NRAU, quando a resolução do contrato de arrendamento (por mora no pagamento de rendas superior a 3 meses) ocorra pela via extrajudicial atrás referida servem de base à execução para entrega de coisa certa (ou melhor, no caso, para entrega do imóvel arrendado - cfr. art. 930-A do CPC) o respectivo contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da tal comunicação aludida nos citados art.ºs 1084, n.º 1, do CC e 9, n.º 7, do NRAU, dispendo-se ainda no n.º 2 do citado art. 15 que o contrato de arrendamento é título executivo para a acção de pagamento de renda, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante da dívida.

Porém, a comunicação a efectuar pelo senhorio, destinada à cessação do contrato por resolução com fundamento na falta de pagamento de renda, obedece a uma formalidade mais exigente, isto é, tem de ser efectuada mediante notificação avulsa, ou mediante contacto pessoal de advogado, de solicitador, ou de solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando - Margarida Grave, Novo Regime do Arrendamento, 4ª Edição, 123.

Hoje a falta de pagamento de renda não é motivo para intentar acção de despejo. Pode passar-se da notificação eficaz, à execução dessa resolução que operou pela notificação à parte contrária. A resolução do contrato de arrendamento, de acordo com este novo regime art. 1407 do CC, pode ser feita judicial ou extrajudicialmente. A acção de despejo tem um âmbito mais restrito que o consagrado anteriormente. Prevê-se o recurso à via judicial, através da acção de despejo, nas situações previstas no art. 1083, n.º 1 e 2 e n.º 3 do art. 36 do NRAU. E, directamente através de execução para entrega de coisa certa, sempre que o arrendatário não aceite ou execute o despejo resultante de outra causa de cessação art. 15 do NRAU.

Quanto à forma de Resolução está prevista no art. 1083, quanto aos seus fundamentos.

1 - Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio:

- a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

- c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
- d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º;
- e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.º 3 e 4 do artigo seguinte.

4 - É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado.

No artigo 1084.º regulamenta-se a forma de operar essa resolução. E aí se refere como deve ser efectuada.

1 - A resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista no n.º 3 do artigo anterior bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte, onde fundamentalmente se invoque a obrigação incumprida.

2 - A resolução pelo senhorio com fundamento numa das causas previstas no n.º 2 do artigo anterior é decretada nos termos da lei de processo.

3 - A resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de três meses.

4 - Fica igualmente sem efeito a resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública se no prazo de três meses cessar essa oposição.

Artigo 9.º

Forma da comunicação

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 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

subscreeve, 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 recepção.

7 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil, é efectuada mediante notificação avulsa, ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original. O art. 254 /3 do CPC estipula que: a notificação postal se presume feita no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando o não seja.

E no nº4 - A notificação não deixa de produzir efeito pelo facto e ser devolvido, desde que a remessa tenha sido feita para o escritório do mandatário ou par o domicílio por ele escolhido; nesse caso, ou no de a carta não ser entregue por ausência do destinatário juntar-se-á ao processo o subscrito, presumindo-se a notificação feita no dia a que refere o número anterior.

E no 255/1 do CPC - se a parte não tiver mandatário constituído, as notificações ser-lhe-ão feitas no local da sua residência, nos termo estabelecidos para as notificações aos mandatários.

Reportando-nos ao caso sub judicie, constata-se que a comunicação feita pelo senhorio ao arrendatário, destinada á cessação do contrato por resolução com fundamento na falta de pagamento de renda, foi efectuada mediante notificação avulsa. O senhorio enviou após, uma carta registada com aviso de recepção para a comunicação a que se refere o n. °7do art. 9ºdo NRAU.

No Ac. do S.T.J. de 5-12-1995, B.M.J. 452-405, decidiu-se que I - A notificação judicial avulsa não foi oportunamente recebida por culpa do destinatário que se furtou a recebe-la e se recusou a inteirar-se do seu conteúdo e a assinala, impedindo, assim, o oficial judicial de efectuar a notificação com todas as formalidades essenciais, deve considerar-se eficaz.

No mesmo sentido o Ac. da Relação de Lisboa de 1-10-2002 (Pereira da Silva) C.J., 4, pág. 82 Promovida pelo senhorio, com a antecedência legal, a notificação judicial avulsa do arrendatário com vista á denúncia do contrato de arrendamento para habitação de duração limitada, como consente o artigo 100º, nºs 1 e 2 do R.A.U.. se essa notificação se frustrou por motivo imputável exclusivamente ao arrendatário que se ausentou para o estrangeiro há mais de um ano, sendo possível que não regresse nem por isso o senhorio deixa de dispor de título executivo para o despejo.

A lei não obriga a que a comunicação seja feita por notificação judicial avulsa,

pretende apenas ter a certeza de que ela foi feita.

Dispõe o artigo 10.º — Vicissitudes

1 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:

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;

O aviso de recepção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que constituam iniciativa do senhorio para actualização de renda. nos termos do artigo 34.º, ou integrem ou constituam título executivo para despejo, nos termos do artigo 1.5.º

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

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

Ora, no caso vertente a carta registada enviada pelo locador, ora exequente foi remetida antes de se iniciarem os 30 dias do art. 10/3. A notificação não respeitou as formalidades legais, que são exigidas no caso vertente.

Pelo exposto. nenhuma censura merece o despacho recorrido que, ao abrigo do preceituado nos artigos 45º. 46º, n.º 1, alínea d). 811⁰. n.º 1, alínea h), 812º. n. os 1. 2, alínea a), 928º todos do CPC, 9º, n.º 7 e 15º, n.º 1. alínea e) do NRAU. perante a insuficiência do título apresentado, indeferiu liminarmente o requerimento executivo.

Concluindo

1.A execução para entrega de coisa imóvel arrendada pressupõe que a relação de arrendamento já esteja extinta e que o arrendatário não cumpriu o dever legal que emerge do facto extintivo, ou seja, o dever de restituir o imóvel ao locador.

2.A resolução pelo senhorio, quando fundada em mora superior a três meses no pagamento da renda, opera por comunicação à outra parte, onde fundamentalmente se invoque a obrigação incumprida.

3.Tal comunicação tem de ser efectuada mediante notificação avulsa ou mediante contacto pessoal de advogado, de solicitador ou de solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original.

4. Daí que, em caso de resolução por comunicação, podem, apenas, servir de base à execução para entrega de coisa certa (entrega de coisa imóvel arrendada), o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da

comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1084º CC, efectuada nos moldes estabelecidos no n.º 7 do artigo 9º do NRAU.

5. Tendo a comunicação sido efectuada através de carta registada com aviso de recepção tal comunicação não goza de eficácia para fazer cessar o contrato por resolução com fundamento na falta de pagamento da renda.

6. Tratando-se, como se trata, de título executivo complexo, faltando algum dos elementos não há título executivo, o que leva ao indeferimento liminar do requerimento executivo.

III - Decisão: em face do exposto, julga-se improcedente o recurso, mantendo-se a decisão impugnada.

Custas pelo apelante

Lisboa 12 de Março de 2009

Catarina Manso
Lima Gonçalves
Ana Luísa Geraldés