TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
2063/20.3T8FAR.E1	25 de fevereiro de 2021	Cristina Dá Mesquita

DESCRITORES

Providência cautelar não especificada > Prova indiciária > Notificação

---

SUMÁRIO

Se não for possível concretizar a notificação judicial avulsa por impossibilidade de localização do destinatário da mesma, manda o artigo 10.º, n.º 5, al. b), da Lei n.º 6/2006 que o senhorio envie carta registada com aviso de receção para o local arrendado, decorrido o lapso temporal ali previsto sobre a data em que foi tentada a notificação judicial avulsa, considerando-se a declaração de resolução recebida no 10.º dia posterior ao seu envio. Por conseguinte, entende o legislador que a declaração, in casu, uma declaração de vontade de resolução do contrato, torna-se eficaz no 10.º dia posterior ao envio da carta registada com aviso de receção para o local arrendado porquanto, em circunstâncias normais, isto é, estando o locatário a usar o arrendado, podia tomar conhecimento da comunicação.
(Sumário da Relatora).

TEXTO INTEGRAL

Apelação n.º 2063/20.3T8FAR.E1
(1.ª Secção)
Relator: Cristina Dá Mesquita

Acordam os Juízes do Tribunal da Relação de Évora:

I. RELATÓRIO

I.1.

(…), (…) e (…), requerentes do procedimento cautelar não especificado movido contra (…) Service, Unipessoal, Lda., interpuseram recurso da sentença proferida pelo Juízo Central Cível de Faro, Juiz 1, do Tribunal Judicial da Comarca de Faro, o qual julgou a providência cautelar requerida totalmente improcedente.

Na ação, os requerentes/apelantes pediram ao tribunal que:
1 – Fosse admitido e julgado o incidente de habilitação de herdeiros de (…);
2 – Os reconhecesse como proprietários do imóvel melhor identificado nos autos;
3 – Julgasse válida e procedente a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento de rendas superior a três meses e local encerrado e sem ser usado por mais de um ano;
4 – Lhes fosse restituída a posse e propriedade do prédio urbano sito na Av. (…), n.º 40, em Almancil, pertencente à freguesia de Almancil, concelho de Loulé, inscrito na matriz predial sob o art. (…) da mesma freguesia e registado na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o n.º …/20000120, com o alvará de utilização n.º …/2016;
5 – Se invertesse o contencioso, dispensando-os da propositura da ação principal.

Para fundamentar o presente procedimento cautelar, os requerentes alegaram que são proprietários do prédio urbano acima identificado, a primeira requerente por dissolução da comunhão conjugal e os segundo e terceiro por sucessão hereditária e que a 1.ª requerente e o marido Sérgio Gonçalves celebraram com a requerida um contrato de arrendamento que teve por objeto o referido prédio mediante o pagamento da renda mensal de € 4.000,00; desde março de 2019, inclusive, que a requerida não paga a referida renda e mantém o local arrendado encerrado há mais de um ano, tendo deixado de ali receber clientes e de ter funcionários, não usando o locado; através de notificação judicial avulsa, a 1.ª requerente e (…) procederam à resolução do contrato, em 28.08.2019, com fundamento em mora superior a 3 meses quanto ao pagamento da renda; a ausência de posse sobre o prédio coloca-o em risco sério de desvalorização, sujeitando-o aos riscos de furto e de vandalismo e de ocupação alheia, para além da deterioração do respetivo recheio e instalações; antes de deixar o prédio, a requerida subtraiu/danificou equipamentos que lá se encontravam, com prejuízos para os requerentes que ascendem a € 630.000,00, e não tem qualquer fonte de rendimento que permita pagar as rendas vencidas e vincendas.
Foi dispensada a citação da requerida em virtude de esta última se mostrar inviável.
O tribunal recorrido procedeu à inquirição das testemunhas arroladas após o que proferiu a decisão objeto do presente recurso.

I.2.
Os apelantes proferiram alegações que culminam com as seguintes conclusões:
«1. Resulta da matéria de facto dada como provada os pressupostos legais de que depende a procedência do procedimento cautelar comum (Fundado receio de lesão grave; Remoção do periculum in mora concretamente verificado; Não aplicabilidade de nenhuma das providências cautelares especificadas previstas nos artigos 377.º a 409.° do Código de Processo Civil; Que o prejuízo do seu eventual decretamento não seja superior ao dano que se pretende acautelar),
2. O douto Tribunal não indicou qualquer outro fundamento para o não decretamento da providência cautelar não especificada que não seja o facto de, no seu entender, não se ter por verificada a resolução do contrato de arrendamento concluindo que esta se mantem em vigor.

3. E que, por essa razão, não se encontra preenchido o requisito do fumus boni jurís de que depende a procedência do procedimento cautelar comum.
4. Salvo o devido respeito, a sentença padece de erro de julgamento no que se refere à aplicação do direito aos factos dados como provados.
5. A douta Sentença dá como provados os factos (facto provado 5. e facto provado 11.) falta de pagamento das rendas mensais desde março de 2019, inclusive e que há mais de um ano que a requerida não usa o locado, não o visita, não procede à limpeza, arrumação e manutenção básica do mesmo, não recebe clientes e não tem funcionários, que são desde logo dois fundamentos para que seja declarada a resolução de contracto de arrendamento.
6. Dá também como provado no facto 16 que antes de deixar o prédio, a requerida subtraiu dele, ou danificou, equipamentos que se encontravam no seu interior e dele faziam parte num valor aproximado de € 600.000,00.
7. Dá-se como provado que a falta dos bens indicados em 16 colocam em causa o funcionamento do estabelecimento, além de que se encontram completamente degradados e danificados.
8. Além dos fundamentos indicados na conclusão 5, os factos indicados na conclusão 6 e 7, são também fundamentos para que seja declarada a resolução de contracto de arrendamento, que pela sua gravidade não adequados a por em causa a sobrevivência do contrato.
9. A douta Sentença dá também como provado (facto provado 6) que fora remetida à ora Recorrida notificação judicial avulsa, visando dar-lhe a conhecer a resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento de renda por período superior a três meses, e que esta procedesse à entrega do imóvel.
10. Tendo também ficado provado que a Sr.ª Agente de execução atestou que o estabelecimento se encontrava encerrado há algum tempo e que ali não se encontrava ninguém (facto provado 7).
11. A notificação judicial avulsa feita nas condições em que foi feita, deve considerar-se válida e eficaz para proceder á resolução do contrato de arrendamento, contrariamente ao que se decidiu na sentença.
12. O carácter pessoal da notificação judicial avulsa não obsta, in casu, a produção do efeito jurídico da resolução do contracto de arrendamento.
13. Estabelece o n.º 2 do artigo 224.° que "É também considerada eficaz a declaração que só por culpa do destinatário não foi por ele oportunamente recebida."
14. A declaração constante da notificação judicial avulsa só não foi entregue pessoalmente á requerida ou á sua representante legal por sua culpa.
15. Tendo em conta a convenção contractual na qual se estabeleceu que era o locado (e simultaneamente a sede da Recorrida) o local para onde os ora Recorrentes deveriam remeter as comunicações e notificações dirigidas à ora Recorrida no âmbito do contrato de arrendamento (Factos Provados 4 e 25) foi para tal local que se remeteu a notificação judicial avulsa.
16. Os recorrentes não dispunham de qualquer outra forma contactar a gerente da Recorrida a fim de lhe fazer chegar a declaração de resolução do contracto de arrendamento (Facto Provado 28).
17. A morada da gerente é também o locado (Facto Provado 26), desconhecia-se e desconhece-se o local onde a mesma se possa encontrar ou contactar (Facto Provado 20).
18. Conclui-se que os declarantes ora Recorrentes esgotaram todos o meios de que dispunham para que a

declaratária recebesse a declaração de resolução do contracto de arrendamento.

19. A requerida e a sua representante, exteriorizaram uma conduta incompatível com da diligência que a Lei e o contracto lhe exigiam.

20. Recaía sobre si, a obrigação de facultar aos ora Recorrentes uma via de contacto uma vez que impossibilitou o contacto pela via convencionada, furtando-se à receção da declaração.

21. Devia o douto Tribunal a quo ter considerado eficaz a declaração contida na notificação judicial avulsa, em razão do dispositivo legal plasmado no n.º 2 do artigo 224.º do Código Civil.

22. A presente providência cautelar é nos termos do artigo 362.º do CPC, antecipatória de decisão a proferir e concretamente adequada a assegurar o direito ameaçado dos ora recorrentes antecipando a decisão de declaração de resolução do contrato de arrendamento e entrega do locado com fundamento na falta de pagamento de rendas, encerramento há mais de um ano e destruição do local arrendado a proferir na ação principal que vier a ser intentada.

23. Sendo o interesse dos ora requerentes, fundado num direito de decisão a proferir que visa além do mais a declaração de resolução do contrato de arrendamento, e estando reunidos os respetivos pressupostos e fundamentos, o que resulta dos factos dados como provados, deveria o tribunal ter decretado a providência cautelar.

24. Nos termos do artigo 1084º, n.º 1, do C.P.C., a resolução pelo senhorio com fundamento numas das causas previstas no n.º 2 do artigo 1083º, é decretada nos termos da lei do processo; ou seja, nomeadamente por ação de processo comum de condenação sem necessidade de notificação de resolução do contrato previa á interposição da ação nem dela é dependente.

25. Mas além disso sempre pode ser resolvido o contrato por incumprimento das obrigações do arrendatário, por violação do disposto no artigo 1043.º do C. Civil,

26. A comunicação para a resolução do contrato só é exigível e necessária, para a resolução do contrato de arrendamento quando fundada nos numeros 3 e 4 do artigo 1083º.

27. Sendo o interesse dos ora requerentes, fundado num direito de decisão a proferir que visa além do mais a declaração de resolução do contrato de arrendamento, e estando reunidos os respetivos pressupostos e fundamentos, o que resulta dos factos dados como provados, deveria o tribunal ter decretado a providência cautelar.

28. Com efeito, a violação do contrato de arrendamento celebrado entre os recorrentes e a recorrida é grave, pois para além do facto de não terem sido nem serem pagas as rendas, de manter o imóvel fechado foi vandalizado, com destruição do seu interior, de tal forma que poe em causa a própria utilização do imóvel, sem antes ser reparado, representando ainda um elevado custo essa reparação, pelo que não há como manter este contrato.

29. Sendo mais que evidente que a pretensão de resolução do contrato resultante da interposição da ação de resolução e pedido de indemnização merecerá provimento.

30.Pelo que finalmente deve a providência cautelar ser concedida.

31.Fez-se errada aplicação dos artigos 224.º, n.º 2, 1043.º, 1083.º, 1084.º, n.º 2, 3 e 4, e 326.º do C.P.C.

Termos em que deve ser dado provimento ao recurso, revogando-se a decisão recorrida, julgando-se procedente a providência requerida com o que se fará a costumada,

JUSTIÇA»

I.3.

O recurso foi recebido pelo tribunal a quo.

Corridos os vistos em conformidade com o disposto no art. 657.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, cumpre decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO

II.1.

As conclusões das alegações de recurso (cfr. supra I.2) delimitam o respetivo objeto de acordo com o disposto nas disposições conjugadas dos artigos 635.º, nº 4 e 639.º, nº 1, ambos do CPC, sem prejuízo das questões cujo conhecimento oficioso se imponha (artigo 608.º, n.º 2 e artigo 663.º, n.º 2, ambos do CPC), não havendo lugar à apreciação de questões cuja análise se torne irrelevante por força do tratamento empreendido no acórdão (artigos 608.º, n.º 2 e 663.º, n.º 2, do CPC).

II.2.

A (única) questão que cumpre apreciar é saber se o tribunal recorrido errou ao julgar não verificado o requisito geral dos procedimentos cautelares consistente na probabilidade séria da existência do direito invocado.

II.3.

FACTOS

Factos provados

O tribunal de primeira instância julgou provada a seguinte factualidade:

1 - No dia 9 de março de 2018, (...) e (...) celebraram com a requerida, um acordo reduzido a escrito, através do qual, entregaram a esta o prédio urbano sito na Av. (...), n.º 40, 8135-140 Almancil, pertencente à freguesia de Almancil, concelho de Loulé, inscrito na matriz predial sob o artigo (...) da mesma freguesia e registado na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o n. ° .../20000120, com o Alvará de Utilização n.º .../2016, com vista ao desenvolvimento da atividade de organização de eventos e restauração e similares, com exceção de pastelaria, pelo prazo de um ano, com início a partir de 1 de março de 2018, renovando-se, automaticamente, pelo período de 10 (dez) anos, mediante o pagamento de uma renda mensal de € 4.000,00 (quatro mil euros).

2 - De acordo com o ponto 1, da cláusula 5.ª do referido acordo, "Todos os outorgantes têm conhecimento que prédio está instalado um gerador, aparelho completo de ar condicionado e painéis solares que anterior inquilina irá transmitir a favor dos Primeiros Outorgantes, para pagamento das rendas em atraso. "

3 - E continua, o ponto 3, da mesma cláusula 5.ª do referido acordo, "Estes equipamentos deverão ser entregues aos Primeiros Outorgantes em perfeitas condições de funcionamento, aquando da cessão do presente contrato."

4 - E no ponto 1 da cláusula 12.ª do referido acordo pode ler-se: "Todas as notificações e comunicações,

entre as partes, a que o respetivo contracto der lugar, incluindo para efeitos de citação e notificação em caso de litígio, deverão ser efetuadas por carta registada com aviso de receção e ser dirigidas aos seguintes domicílios: (...) Av. (...), n. ° 40, 8135-140 Almancil (...)"

5 - A requerida deixou de pagar as rendas mensais desde março de 2019, inclusive.

6 - No dia 28 de agosto de 2019, a requerente e (...) remeteram à requerida uma notificação judicial avulsa, visando dar-lhe a conhecer a resolução do contrato de arrendamento que haviam celebrado, por falta de pagamento de renda por período superior a três meses e que esta procedesse à entrega do imóvel, pagando as rendas e indemnização devida, a qual correu os seus termos sob o n.º 2478/19.0T8LLE, do J2, do Juízo Local Cível do Tribunal de Loulé.

7 - Porém, a sra. agente de execução atestou que o estabelecimento se encontrava encerrado há algum tempo e que ali não se encontrava ninguém.

8 - No dia 20 de janeiro de 2020, na freguesia de Almancil, concelho de Loulé, faleceu Sérgio Gonçalves Caetano.

9 - Através de escritura pública de habilitação de herdeiros outorgada no Cartório Notarial de Loulé, datada de 3 de março de 2020, (...) declarou ser a cônjuge sobreviva daquele e que lhe sobreviveram como únicos herdeiros, além dela própria, os seus filhos, (...) e (...), não havendo outras pessoas que, segundo a lei, prefiram ou que com eles possam concorrer à respetiva sucessão do falecido (...).

10 - Através da apresentação (...), de 5 de junho de 2020, o imóvel descrito supra em 1 veio a ser descrito a favor dos requerentes por dissolução da comunhão conjugal e sucessão hereditária.

11 - Há mais de um ano que a requerida não usa o locado, não o visita, não procede à limpeza, arrumação e manutenção básica do mesmo, não recebe clientes e não tem funcionários.

12 - A requerida nunca desocupou o prédio, nem procedeu à sua entrega, apesar de várias vezes interpelada.

13 - Os requerentes encontram-se impossibilitados de arrendar o imóvel a outrem, receber as respetivas rendas e de poder nele exercer uma atividade económica ou de ceder a sua exploração comercial.

14 - Com o passar do tempo e face à ausência de limpeza e de quem dele cuide, o recheio e infraestruturas do imóvel encontram-se em risco de deterioração.

15 - E com fácil aparecimento de ratos e outros animais nocivos.

16 - Antes de deixar o prédio, a requerida subtraiu e/ou danificou os seguintes equipamentos que se encontravam no seu interior e dele faziam parte:

a. Ar condicionado, no valor de € 20.000,00 (vinte mil euros);

b. Painéis solares, no valor de € 80.000,00 (oitenta mil euros);

c. Gerador, no valor de € 15.000,00 (quinze mil euros);

d. Porta automática principal piso cima, no valor de € 2.000,00 (dois mil euros);

e. Cozinha e equipamentos e linha buffet, no valor de € 400.000,00 (quatrocentos mil euros);

f. Casas de banho: divisões em vidro retiradas e lavatório, no valor de € 1.500,00 (mil e quinhentos euros);

g. Quadros elétricos, no valor de € 20.000,00 (vinte mil euros);

h. Caldeira águas quentes no valor de € 5.000,00 (cinco mil euros); i. Toldos exteriores, no valor de € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros);

j. Sistema de incêndios, vigilância e alarme, no valor de € 30.000,00 (trinta mil euros);

k. Lâmpadas e apliques no teto falso, no valor de € 1.500,00 (mil e quinhentos euros);

l. Forra de Cozinha Danificada e tetas falsos no valor de € 5.000,00 (cinco mil euros).

17 - O que deu origem à instauração de um processo-crime que corre termos no Ministério Público de Loulé.

18 - Na sequência de diligências efetuadas pelos militares da GNR, em 1 de setembro de 2020, nuns armazéns em (...), no Alentejo, foram encontrados muitos dos materiais que haviam sido levados pela requerida do imóvel em causa.

19 - E que cuja falta coloca em causa o funcionamento do estabelecimento, além de que se encontram completamente degradados e danificados.

20 - O paradeiro da legal representante da requerida é desconhecido.

21 - A requerida não exerce atualmente qualquer atividade económica.

22 - Não tem património conhecido.

23 - Não tem qualquer fonte de rendimento de onde resultem meios para fazer face ao pagamento das rendas vencidas e vincendas.

24 - A requerida tem um capital de € 5.000,00 (cinco mil euros).

25 - Tem a sua sede no local arrendado.

26 - O qual também corresponde à sede da gerente que veio a ser nomeada em 14 de setembro de 2018.

27 - Foi constituída em 2 de março de 2017, e desse então, nunca apresentou contas.

28 - Não tendo forma de contactar a legal representante da requerida.

II.4.

Apreciação do mérito do recurso

Na presente ação cautelar os requerentes pediram ao tribunal que reconhecesse o seu direito de propriedade sobre o prédio urbano sito na Av. (...), n.º 40, em Almancil, registado na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o n.º .../20000120, a válida resolução do contrato de arrendamento outorgado com a requerida e que teve por objeto o acima descrito imóvel e a restituição do mesmo à posse dos primeiros.

Embora o tribunal recorrido tivesse julgado verificado o incumprimento do contrato de arrendamento por banda da requerida, traduzido quer na falta de pagamento de rendas contratualmente estabelecidas, quer na falta de uso do locado por período superior a um ano, e que a requerida subtraiu do interior do locado bens que faziam parte do estabelecimento comercial indispensáveis à continuidade da atividade empresarial nele desenvolvida, conduzindo a um estado de degradação do imóvel e impossibilitando o contacto com a legal representante, «circunstâncias que se traduzem numa lesão grave e dificilmente reparável do direito de propriedade dos requerentes», entendeu, também, e assim o julgou, que «o título que legitima a detenção do imóvel pela requerida ainda não se encontra resolvido» (sic), o que constitui «um óbice ao pleno exercício do direito de propriedade dos requerentes».

Extrai-se da sentença recorrida o seguinte segmento: «conforme resulta da factualidade indiciária dada como provada, a Sr. a Solicitadora de Execução não logrou localizar a requerida, encontrando o locado

encerrado, atestando apenas que, já algum tempo, ali não se encontrava ninguém. Ou seja, a diligência de que a Sr.ª Solicitadora foi incumbida não se chegou a concretizar.

Ora, como decorre do artigo 256.º do C.P.C., as notificações avulsas são feitas na própria pessoa do notificando, à vista do requerimento, entregando-se ao notificado o duplicado e cópia dos documentos que o acompanhem. Por conseguinte, a certidão do ato, tem que ser assinada pelo notificado.

O recurso a esta diligência processual 'justifica-se especialmente naqueles casos em que o interessado pretende confrontar diretamente algum sujeito, a fim de que, com toda a segurança, possam ser extraídos efeitos da sua reação ou da sua inércia ou possa ficar definido, com rigor, o momento a partir do qual se conta o prazo para o exercício de algum direito (v.g. direito de preferência), para o cumprimento de alguma obrigação (v.g. constituição do devedor em mora ou transformação da mora em incumprimento definitivo) ou para o exercício de um direito potestativo (v.g. comunicação da denúncia do contrato de arrendamento). O facto de a notificação avulsa ser realizada com todo o rigor por agente de execução ou por funcionário judicial, lavrando-se certidão do ato, tornará mais difícil o posterior recurso a expedientes dilatórios" – Abrantes Geraldes, Paulo Pimenta e Luís Sousa, in CPC Anotado, Vol. I, Almedina, 2018, pág. 291.

Esta notificação, como acrescentam os citados autores, "tem de ser estritamente pessoal, o que, para além de afastar a utilização da via postal, impede a sua concretização em pessoa diversa do requerido ou através da afixação de nota de notificação ou, por razões ainda mais evidentes, por notificação edital".

Aqui chegados e perante tal factualidade, verifica-se que, o título que legitima a detenção do imóvel pela requerida ainda não se encontra resolvido, não obstante o incumprimento do acordado entre as partes, quer por falta de pagamento de rendas devidas e contratualmente estabelecidas, quer pelo não uso do locado, por período superior a um ano.

Assim sendo e não obstante se tenha apurado que a requerida subtraiu do interior do locado bens que faziam parte do estabelecimento e que eram indispensáveis à continuidade da atividade empresarial nele desenvolvida, conduzindo a um estado de degradação do imóvel, impossibilitando o contacto com a legal representante, circunstâncias que se traduzem numa lesão grave e dificilmente reparável do direito de propriedade dos requerentes, o certo é que se verifica um óbice ao pleno exercício deste direito dos requerentes e que consiste na plena vigência do contrato de arrendamento celebrado com a requerida e que, perante os elementos apurados, apenas poderá ser derrubado por via de uma ação declarativa, no âmbito da qual, caso não se logre a citação da requerida, deverão ser desencadeados os mecanismos legais atinentes à sua citação edital».

É contra este último segmento da decisão do tribunal de primeira instância, a saber, a não verificação da resolução do contrato de arrendamento por não se ter logrado a concretização da notificação judicial avulsa que os apelantes se insurgem, sustentando que o caráter pessoal da notificação judicial avulsa não obsta à produção do efeito jurídico da resolução do contrato uma vez que a declaração constante da mesma só não foi entregue pessoalmente à requerida por sua culpa, pelo que a declaração contida na notificação judicial avulsa deve considerar-se eficaz por força do disposto no artigo 224.º, n.º 2, do Código Civil.

Quid juris?

Nos termos do disposto no artigo 1083.º, n.º 3, do Código Civi,l é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, constituindo tal mora fundamento de resolução do contrato pelo senhorio (cfr. artigo 1083.º, n.º 1, do Código Civil). Também o não uso do locado por mais de um ano, salvo os casos previstos no nº 2 do artigo 1072.º do Código Civil, constitui fundamento de resolução do contrato pelo senhorio (cfr. artigo 1083.º, n.º 2, alínea d), do Código Civil).

O art. 1084.º, n.º 2 do mesmo diploma normativo prescreve que a resolução pelo senhorio do arrendamento com o fundamento previsto no artigo 1083.º, n.º 3, do Código Civil, ou seja, na mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, opera por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida (ao contrário do que sucede com os demais fundamentos previstos no artigo 1084.º, n.º 2, do mesmo diploma legal, como resulta do disposto no artigo 1084.º, n.º 1, do CC).

Por sua vez, o **artigo 9.º, n.º 7, da Lei n.º 6/2006, de 27.02** na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14.08 prescreve que:

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

a) Notificação avulsa;

b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanham, 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».

O artigo 10.º, n.º 5, da referida Lei n.º 6/2006, de 27.02 dispõe que:

«Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo anterior, se:

a) O destinatário da comunicação recusar a assinatura do original ou a receção do duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanham, o advogado, solicitador ou agente de execução lavra nota do incidente e a comunicação considera-se efetuada no próprio dia face à certificação da ocorrência;

b) Não for possível localizar o destinatário da comunicação, o senhorio remete carta registada com aviso de receção para o local arrendado, decorridos 30 a 60 dias sobre a data em que o destinatário não foi localizado, e considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao seu envio».

Ou seja, e no que ora releva, se não for possível concretizar a notificação judicial avulsa por impossibilidade de localização do destinatário da mesma, manda o artigo 10.º, n.º 5, alínea b), da Lei n.º 6/2006 que o senhorio envie carta registada com aviso de receção para o local arrendado, decorrido o lapso temporal ali previsto sobre a data em que foi tentada a notificação judicial avulsa, considerando-se a declaração de resolução recebida, no 10.º dia posterior ao seu envio. Por conseguinte, entende o legislador que a declaração – in casu, uma declaração de vontade de resolução do contrato – torna-se eficaz no 10.º dia posterior ao envio da carta registada com aviso de receção para o local arrendado porquanto, em

circunstâncias normais, isto é, estando o locatário a usar o arrendado, podia tomar conhecimento da comunicação.

In casu, está provado que a sra. agente de execução não logrou concretizar a notificação judicial avulsa porque o estabelecimento estava encerrado e não se encontrava ninguém no locado, sendo desconhecido o paradeiro do legal representante da requerida. Logo,

Como acima assinalámos, os apelantes entendem que a notificação judicial avulsa não concretizada produziu os efeitos a que se destinava, isto é, a eficácia da comunicação da sua declaração de vontade de resolução do contrato de arrendamento outorgado com a requerida porquanto «só por culpa do destinatário não foi por ele oportunamente recebida». Invocam, pois, o artigo 224.º, n.º 2, do Código Civil, o qual estatui que «É também considerada eficaz a declaração que só por culpa do destinatário não foi por ele oportunamente recebida».

Não têm, todavia, razão, porquanto como resulta do disposto no artigo 10.º, n.º 5, alínea b), da Lei n.º 6/2006, de 27.02 (norma especial relativamente à norma geral constante do artigo 224.º, n.º 2, do Código Civil) em face da impossibilidade de concretização da notificação judicial avulsa, a apelante (…) e o seu cônjuge deveriam ter remetido carta registada com aviso de receção para o local arrendado, com a declaração de resolução do contrato e respetivos fundamentos, decorridos 30 a 60 dias sobre a data em que o destinatário não foi localizado pelo agente de execução incumbido da notificação judicial avulsa, caso em que se consideraria a comunicação recebida pelo destinatário no 10.º dia posterior ao do seu envio. Consequentemente, não tendo os senhorios procedido da forma supra descrita, não se pode considerar – como pretendem os apelantes – que se produziu o efeito jurídico da resolução do contrato.

A concessão de uma providência cautelar depende da probabilidade séria da existência do direito e de se mostrar suficientemente fundado o receio da sua lesão (artigo 368.º, n.º 1, do Código de Processo Civil).

O direito que os apelantes se arrogam, a saber, o da posse sobre o imóvel arrendado, depende do exercício do direito potestativo de resolução do contrato de arrendamento que tem por objeto o imóvel melhor identificado nos autos. Destarte, se não chegou a produzir-se uma declaração de resolução do contrato de arrendamento eficaz, não pode proceder a pretensão dos apelantes no sentido de ser julgada válida e procedente a resolução do contrato de arrendamento e, consequentemente, ser ordenada a restituição do imóvel à sua posse.

Improcede, assim, a presente apelação, embora com fundamentos distintos dos invocados pelo tribunal de primeira instância.

Sumário:

(…)

III. DECISÃO

Em face do exposto, acordam em julgar improcedente a apelação, mantendo-se a decisão recorrida.

As custas são da responsabilidade dos apelantes.

Notifique.

DN.

Évora, 25 de fevereiro de 2021

Cristina Dá Mesquita

José António Moita

(1.º adjunto)

(votou favoravelmente o acórdão por meios de comunicação à distância)

Silva Rato

(2.º adjunto)

(votou favoravelmente o acórdão por meios de comunicação à distância)

Fonte: http://www.dgsi.pt