

ARRENDAMENTO PARA O EXERCÍCIO DE PROFISSÕES LIBERAIS

Pelo DR. CARLOS ZEFERINO PINTO COELHO

No que vai ler-se não se diz nada de novo.

Tivemos que estudar o caso por dever profissional.

Resolvemos escrever o resultado do nosso estudo para não termos que a ele proceder de novo quando nos aparecesse caso idêntico.

Como, porém, pode este resultado aproveitar a outros, ou poupar-lhes o trabalho que tivemos, resolvemos dar a público esses apontamentos.

1. O n.º 1.º do art.º 64.º da Lei n.º 2.030, de 22 de Junho de 1948, permite que se faça, sem autorização do senhorio, a cessão do direito ao arrendamento de prédios destinados ao exercício de profissões liberais, quando continuarem a ser aplicados à mesma profissão.

2. A referida Lei n.º 2.030 distingue neste artigo, e noutros, a cessão do direito ao arrendamento de casas destinadas ao exercício de profissões liberais, da cessão das que se destinam a estabelecimentos industriais e comerciais.

No n.º 2.º do citado art.º 64.º dispõe a lei que a cessão do direito ao arrendamento comercial ou industrial sem autorização do senhorio, só pode verificar-se em caso de trespasse.

E para que haja trespasse exige não só que no local continue a exercer-se o mesmo ramo de comércio ou indústria e, em geral, que, à casa seja dado o mesmo destino, mas também que a transmissão do local seja acompanhada da transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que caracterizam o estabelecimento.

Mas o exercício das profissões liberais depende principalmente, e, na maioria dos casos, exclusivamente, da competência e do valor profissional da pessoa que exerce estas profissões.

Ainda mesmo que, como sucede por vezes, para tal exercício sejam necessários instrumentos e determinadas instalações, a verdade é que estes materiais têm uma importância secundária.

O principal valor, repete-se, é a competência, o saber, da pessoa que exerce a profissão.

A Lei n.º 2.030, mantendo, aliás, o que já estabelecia o Decreto n.º 5.411, de 17 de Abril de 1919, relativo ao inquilinato, quis dar aos arrendamentos de casas para o exercício de profissões liberais, os mesmos privilégios concedidos aos arrendamentos comerciais e industriais.

Mas, pelas razões acima expostas, não podia exigir, quanto a estes arrendamentos, que a sua cessão fosse consequência de trespasse.

Distinguiu, pois, entre a cessão de arrendamento para profissões liberais, e entre arrendamentos comerciais e industriais.

E só quanto a destes últimos exigiu que a cessão fosse abrangida pelo trespasse.

Quanto às casas destinadas ao exercício de profissões liberais, limitou-se a exigir que continuassem a ser aplicadas ao exercício da mesma profissão.

3. Importa averiguar quais sejam os direitos dos senhorios, quanto à elevação das rendas, nestes casos de arrendamento de casas para exercício de profissões liberais.

O art.º 65.º da referida Lei n.º 2.030 dispõe que a cessão do direito ao arrendamento é para todos os efeitos equiparada à sublocação.

A ressalva que faz acerca do disposto no artigo anterior, refere-se à autorização do senhorio e a, nos casos previstos naquele artigo, não poder a sublocação ser fundamento de despejo.

Isto não afecta, porém, a equiparação da cessão do arrendamento à sublocação que já era preceito do § único do art.º 31.º do Decreto n.º 5.411, de 17 de Abril de 1919, sobre o inquilinato.

O art.º 64.º da Lei n.º 2.030 como, aliás, outros artigos da mesma lei, faz distinção entre cessão do direito ao arrendamento de prédios

destinados ao exercício de profissões liberais e cessão deste direito no caso de trespasse de estabelecimentos comerciais ou industriais.

Parece, por isso, à primeira vista, que o art.º 4.º da Lei n.º 1.981, de 3 de Abril de 1940, se não aplica às cessões de arrendamento de casas destinadas ao exercício de profissões liberais, visto que essa disposição apenas se refere aos trespases.

Se tal sucedesse, como já vimos que a cessão do direito ao arrendamento é, para todos os efeitos, equiparada à sublocação, o senhorio poderia fixar livremente a renda ao cessionário, em virtude da alínea a) do art.º 29.º do Decreto n.º 15.289, de 30 de Março de 1928.

Mas o art.º 52.º da Lei n.º 2.030, depois de proibir que se requeira nova avaliação sem que tenham decorrido cinco anos sobre a anteriormente feita, continua nestes termos :

«Exceptua-se a avaliação *determinada* por trespasse de estabelecimento comercial ou industrial, *ou por cessão de arrendamento para o exercício de profissão liberal*, que poderá realizar-se desde que tenha decorrido mais de um ano sobre a avaliação anterior».

Os dois casos são, pois, equiparados nesta disposição legal.

A cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal *determina* avaliação fiscal, exactamente como sucede no caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial.

Daí resulta que o senhorio não tem, também neste caso, liberdade de fixação de renda.

Tem de submeter-se à avaliação do art.º 4.º da Lei n.º 1.981.

4. O acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, de 26 de Fevereiro de 1953, publicado na *Revista de Direito Fiscal*, ano V, n.º 11, pág. 266, decidiu que, apesar de ter havido há menos de um ano, a avaliação para o efeito de actualização de rendas nos termos dos art.ºs 47.º e segs. da Lei n.º 2.030 e do Decreto n.º 37.021, de 21 de Agosto de 1948, pode o senhorio requerer avaliação para fixação de renda no caso da excepção do art.º 52.º da Lei n.º 2.030, ou seja em caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial ou cessão de arrendamento para o exercício de profissão liberal,

se há menos de um ano não tiver havido avaliação para esse fim especial.

Diz este acórdão que, no caso desta excepção, se trata de uma avaliação para fim especial, distinta da avaliação para actualização de renda.

Mas decorridos que sejam cinco anos sobre esta avaliação, o senhorio pode pedir a actualização da renda por meio de nova avaliação nos termos da primeira parte do art.º 52.º da Lei n.º 2.030.

5. O art.º 58.º do referido Decreto n.º 5.411, de 17 de Abril de 1919, sobre o inquilinato, dispõe que o arrendamento de estabelecimentos comerciais e industriais subsistirá, não obstante a morte do senhorio ou do arrendatário e ainda havendo transmissão, salvo o único caso de expropriação por utilidade pública.

O § único do art.º 52.º do mesmo Decreto n.º 5.411, dispõe que se considera, para os efeitos desta lei, como industrial, todo o indivíduo que, como tal, esteja sujeito à respectiva contribuição e que não seja comerciante.

Depois de o Decreto n.º 16.731, de 13 de Abril de 1929, ter criado um imposto especial — imposto profissional — para as profissões liberais: médico, advogado, etc. — excluindo-as da contribuição industrial, duvidou-se se as casas destinadas ao exercício destas profissões, continuavam a gozar do benefício daquele art.º 58.º do Decreto n.º 5.411. E chegou, mesmo, a haver decisão dos tribunais no sentido de que deixava de lhes aproveitar aquele benefício.

Mas sem razão porque ao tempo da publicação do Decreto n.º 5.411, os que exerciam estas profissões eram, segundo o já citado § único do art.º 52.º, equiparados aos industriais. E não deixaram de o estar pelo facto de uma lei fiscal ter dado um novo nome ao imposto que pagavam.

Hoje, porém, a própria lei fiscal, Decreto-Lei n.º 27.235, de 23 de Novembro de 1936, e art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 32.854, de 17 de Junho de 1943, equiparam, mesmo para os efeitos fiscais — imposto do selo — e para as formalidades de contrato — escritura pública — os arrendamentos para exercício de profissões liberais, consultórios ou escritórios, aos estabelecimentos comerciais e industriais.

O citado art.º 64.º da Lei n.º 2.030 confere a estes escritórios os mesmos privilégios e até permite, quanto a eles, a simples cessão do

arrendamento sem exigir que haja trespasse que, em muitos casos, seria impraticável tratando-se de profissões liberais, como acima fica dito.

O Dr. Pinto Loureiro no *Manual do Inquilinato*, vol. II, pág. 111, diz que desde que o Decreto n.º 27.154, de 31 de Outubro de 1936 e, depois dele, o acima referido Decreto-Lei n.º 27.235, de 23 de Novembro de 1936, que revogou e substituiu aquele, incluíram entre os estabelecimentos comerciais e industriais sujeitos a escritura pública, selo especial nos novos arrendamentos e trespases, os «consultórios ou escritórios de profissões liberais» se desvaneceram todas as dúvidas acerca de dever aplicar-se a estas casas o benefício do art.º 58.º do Decreto n.º 5.411, isto apesar de, antes destes diplomas legais, ser insustentável a doutrina que lhes negava a aplicação deste benefício.

6. No caso de transmissão por morte do arrendatário, do direito ao arrendamento da casa destinada ao exercício de profissão liberal, este direito transmite-se ao seu herdeiro, ao que sucede em seus direitos.

Se esse herdeiro não exercer a mesma profissão que exercia o autor da herança, ou, mesmo neste caso, não quiser exercê-la na casa em que este a exercia, só pode ceder o arrendamento a quem exerça a mesma profissão que exercia o falecido arrendatário, porque é esta a condição a que o art.º 64.º da Lei n.º 2.030 subordina o direito a esta cessão.

Se não fizer esta cessão no prazo de um ano, pode ser despejado por virtude do § 9.º do art.º 5.º da Lei n.º 1.662, de 4 de Setembro de 1924.

São estes os apontamentos que tomámos sobre o caso a que se referem estas notas.