

Acórdão da Rel. Lisboa de 12-2-1964

▲ exigência legal de escritura pública para prova da sublocação é aplicável apenas às relações entre arrendatário e sublocatário, e não à do senhorio e arrendatário, quando este tenha feito cessão não autorizada do seu direito ao arrendamento, o que pode ser provado por qualquer meio.

Acordam, em conferência, no Tribunal da Relação:

Maria José Simões Coelho de Almeida e Sousa e marido, devidamente indentificados, propuseram perante o tribunal da comarca de Lisboa, 8.º juízo cível, contra Ramiro Vidal Carrera e mulher e Isidoro Gonzalez Dominguez e mulher, também devidamente identificados, acção em que alegam:

Que são donos e legítimos possuidores do prédio urbano situado em Lisboa, na Rua Barros Queirós 37 a 55 e Largo de São Domingos 21 a 24;

Que, por escritura pública, os antepossuidores do prédio deram de arrendamento a José Bento Carreira e Luiz Esteves Nó, as lojas com os números 45, 49 e 51 para a então Travessa de São Domingos, e o 1.º andar, lado esquerdo, e o 2.º e 3.º andares, lado direito, que têm entrada pelo número 47 da mesma Travessa, arrendamento que foi feito pelo prazo de 6 anos, com início em 1-1-1904, prorrogável nas condições indicadas no contrato, e pela renda total de 840\$, destinando-se a loja a um estabelecimento e os andares a habitação;

Que, em data que ignoram, os arrendatários entregaram o 1.º andar;

Que, em consequência de sucessivas transmissões operadas, o referido direito ao arrendamento, relativamente aos locais em que subsistiu, transmitiu-se para os réus;

Que estes transferiram para terceiros, mediante retribuições certas, o uso e fruição das lojas números 45, 49 e 51, e o 2.º andar direito, com entrada pelo número 47;

Que na loja do número 45 encontra-se instalado um estabelecimento de charcutaria denominado «Restaurante Tábuas» — secção de charcutaria, sendo tal estabelecimento explorado directamente, e sem qualquer intervenção dos réus, por Horácio de Melo e Costa, que lhes paga mensalmente 5.000\$, importância paga a título de participação nos lucros, segundo lhes consta;

Que aquele Horácio explora com a maior autonomia o referido estabelecimento, não existindo qualquer escrita que determine que haja participação dos réus nos lucros da exploração — o que é, aliás, excluído pelo carácter regular da prestação;

Que em semelhantes condições também os réus transferiram para terceiros, e mediante retribuições certas, o uso e fruição da loja com os números 49 e 51 e 2.º andar, lado direito — onde é exercido por terceiros o comércio — restaurante e cervejaria, recebendo os réus a importância mensal de 8.000\$, o que é também feito a título de participação nos lucros;

Que as referidas transferências do uso e fruição têm de considerar-se como sublocações, que, não estando autorizadas, lhes dão o direito de requerer, como requerem, o imediato despejo dos referidos locais;

Que se, por hipótese, viesse a entender-se como legal a sublocação referida, ainda assistia aos autores o direito de ver decretado o despejo por força do que se dispõe no § 2.º do art. 7 da lei 1662;

Que, na verdade, os réus pagam mensalmente aos autores rendas que totalizam 4.110\$ e recebem de terceiros, para quem transferiram o uso e fruição dos locais referidos, 13.000\$, o que é mais do que o autorizado naquela disposição legal;

Que só em Julho de 1962 tiveram conhecimento dos factos que descrevem. E terminam:

Que nos termos da al. a), do n. 2.º do art. 64 da lei 2030 tem de entender-se como existente a invocada sublocação, pois naquela referida data tomaram os autores conhecimento de que tais locais estavam afectados ao exercício do comércio de cervejaria e snak-bar, quando, anteriormente, o estavam ao de restaurante;

Que também é aplicável o disposto no art. 65 da referida lei visto que os réus cederam a terceiros, totalmente, os locais

indicados, a título oneroso — o que é equiparado a sublocação.

Contestaram os réus, dizendo:

Que a sublocação para fins comerciais tem de constar de escritura pública, pois tem de reger-se pelas normas que regulam o arrendamento, não podendo uma situação de inquilinato comercial ser invocada ou admitida em juízo, e é absolutamente nula, se não constar de escritura pública ou se, sendo anterior a 22-6-1945, não satisfazer o n. 4.º do art. 81 da lei 2030;

Que tendo os autores alegado a pretensa existência de uma sublocação, mas não satisfazendo a exigência expressa da lei, que consiste na exibição do imprescindível título, o tribunal está impedido de conhecer de semelhante alegação;

Que a procedência desta excepção dilatória deve conduzir à absolvição da instância;

Que estão autorizados pelos proprietários, desde 5-12-1942, a sublocar as lojas, a realizar o comércio de charcutaria e a afectar o 2.º andar, lado direito, ao seu comércio — mas que, na realidade não existe sublocação, estando aquele andar afectado ao comércio da loja ns. 45 e 51;

Que o estabelecimento neste instalado está sendo gerido por António e Manuel Parames Gonzalez, e é feito por mandato e por entrega da gerência e exploração, sem prazo fixado e mediante uma repartição de lucros obtidos, os quais (para estímulo da gerência) não podem ser inferiores a 5.000\$ por mês para os réus, sendo idêntica a situação em relação à loja do n. 45;

Que se trata da chamada cedência de exploração, não tendo havido transmissão do arrendamento.

Em resposta mantêm os autores a posição inicialmente tomada, acrescentando que o signatário da declaração de fls. 52 e 53 não tinha poderes para alterar os termos do contrato, razão por que a autorização ali concedida, e a que os réus se referem, não tem valor. Contrariam o ponto de vista dos réus quanto à não existência da sublocação.

Tendo-se entendido que o processo fornecia todos os elementos necessários para se conhecer e decidir a questão de fundo, foi proferida a decisão, depois de arredadas as questões prejudiciais, e por ela foram os réus condenados a despejarem imediatamente as lojas ns. 45, 49 e 51 e 2.º andar, lado direito, tendo-se julgado improcedente a acção na parte referente ao 3.º andar, lado direito.

Desta decisão recorreram os réus, tendo os autores inter-

poste recurso subordinado da parte que lhes é desfavorável.

Na sua alegação produzem os primeiros 24 conclusões, que podem assim resumir-se :

a) A sentença, para chegar à existência da sublocação considerou apenas que «à frente dos negócios estão outras pessoas» e que «essas pessoas entregam mensalmente aos arrendatários uma quantia só determinada no seu mínimo» — o que não é suficiente para caracterizar uma sublocação;

b) Os elementos que caracterizam esta ou não foram alegados, ou não estão provados, ou são o contrário do que a sentença dá como assente;

c) Não existe prova da transmissão do uso e fruição do local, não existe a prova, nem sequer a alegação, de que essa transmissão fosse ou sucedia da exploração de novo ramo ou destino comercial, ou desacompanhado dos demais elementos que caracterizam o estabelecimento;

d) Não tendo os autores alegado a data das sublocações, a hipótese dos autos tem de ser decidida à luz da lei vigente, e como o art. 88 do Cód. Notariado declara nulas as sublocações comerciais que não constam de escritura pública, como todas as situações de cessão de direitos, dos locais, ou do gozo dos estabelecimentos comerciais, tem de entender-se que o art. 7 da lei 1662, fundamento expresso da sentença, está revogado quanto àquelas sublocações;

e) A partir daquele Código, «quando não há escritura, há nulidade, ou seja, não há validade, não há existência jurídica», só podendo provar-se a sublocação por escritura pública;

f) «O que se mantém na lei 2030, na equiparação de quaisquer cessões comerciais à sublocação, é apenas a sua proibição (quando não consentida) e daí haver fundamento para o despejo. Mas todas estas cessões, hoje, têm de constar de escritura pública»;

g) «Aliás, não se encontram nos autos especificados nem convenientemente alegados, factos que preencham aquelas antigas presunções da lei 2030»;

h) A acção não podia ter sido julgada procedente no despacho sanador — devia, sim, ter sido julgada improcedente.

Por seu lado, os autores concluem:

a) Pelo contrato de fls. 7 estabeleceu-se o arrendamento uno e indivisível dos vários locais indicados, mediante a renda anual única de 840\$;

b) O facto de a loja arrendada ser destinada a estabeleci-

mento e os andares a habitação, não traduz a existência do chamado arrendamento misto;

c) Por isso, quando se opere a rescisão do contrato por violação de uma norma legal, como no caso presente, deve ordenar-se o despejo de todos os locais arrendados.

Como se vê do que foi relatado de princípio, os autores fundam o pedido de despejo no facto de os réus haverem sublocado os locais arrendados, mas quando se entendesse que a sublocação era legal, ainda assim havia motivo para o despejo por força do disposto no § 2.º do art. 7 da lei 1662.

A esta tese aderiu a decisão impugnada, considerando insubsistente a defesa dos réus, que pretendem não existir sublocação, embora esta estivesse autorizada, mas antes uma administração feita por mandato comercial e por entrega da gerência e exploração, sem prazo fixado e mediante uma repartição de lucros obtidos os quais não podem ser inferiores a uma quantia determinada (art. 23 da contestação).

No fundo, toda a questão está em saber se houve transferência do uso e fruição dos locais por prazo certo e mediante certa renda, ou se, pelo contrário, os ocupantes dos locais receberam estes nas condições por os réus indicadas e se estas traduzem, por imperativo legal, a figura da sublocação, que é uma nova locação, ou seja, um arrendamento subsequente ao primitivo, no qual o arrendatário toma para com um terceiro a posição de cedente do uso e fruição do imóvel mediante certa renda e por prazo determinado.

A sublocação tem características idênticas à locação, com a simples diferença de que só esta pode estar na sua origem, dando-se consequentemente, e apenas, uma alteração subjectiva, pois no novo contrato os sujeitos são diferentes e têm em relação ao objecto uma situação jurídica diversa.

Importa, pois, saber se o processo fornece elementos de facto aptos para a qualificação do contrato estabelecido entre os réus e os ocupantes dos locais.

É essa a primeira averiguação a levar a efeito — e com ela se conhecerá do objecto do recurso interposto pelos réus bem como dos seus fundamentos.

É desde logo de excluir a tese dos réus quanto à prova da sublocação. Na verdade, quando a lei (Cód. Notariado, art. 88, al. i) exige a escritura pública para prova da sublocação, está naturalmente a considerar as relações entre arrendatário e subarrendatário — o que significa que um e outro só a podem

invocar quando conste de escritura pública, tal qual como sucede no arrendamento comercial.

Mas é evidente que se os termos do contrato passado entre arrendatário e terceiro integram a sublocação, embora aquele não conste de escritura pública, nem por isso o senhorio fica impedido de o invocar como transgressão ao contrato de arrendamento.

Além da razão que se colhe da própria lei, onde se contém a presunção da existência da sublocação, e que, ao contrário do que pretendem os réus, não foi revogada pelo Cód. Notariado, uma outra consideração leva àquele resultado: é que, segundo a tese dos mesmos réus, o facto de não se haver reduzido a escritura pública o contrato de sublocação, dava ao locatário a garantia de ele não poder ser invocado como transgressão ao contrato de arrendamento — o que é absurdo.

Interessa também preliminarmente saber se na verdade a sublocação estava autorizada.

Sobre este ponto, não pode deixar de seguir-se o entendimento da sentença, pois embora se colha dos documentos juntos ao processo que o procurador tinha poderes para conceder a autorização, tem de se entender que a existir sublocação faltavam a esta os requisitos formais que a mesma sentença refere. Sendo assim, fica apenas de pé o primeiro ponto.

Na sentença entendeu-se que «para que as pessoas que estão à frente dos negócios dos réus se pudessem considerar mandatários, gerentes, auxiliares ou comissários destes últimos, necessário seria que a situação se apresentasse bem ao contrário do que a apresentam os réus. Seriam estes que teriam de pagar àqueles; de outro modo a situação apresentar-se-ia demasiadamente anómala. Era o mesmo que o senhorio, num arrendamento para habitação, mandar viver na casa uma outra pessoa»

Creemos que este raciocínio, como a respectiva dedução, não é perfeitamente correcto.

Em primeiro lugar, não consta da alegação dos réus que as pessoas que ocupam os locais não tirem uma vantagem; por outro, não nos parece, em face da mesma alegação, que se possa fazer uma comparação semelhante à da sentença.

De outra parte, a conclusão de que se operou a sublocação dos locais arrendados por à frente dos negócios nele instalados passarem a estar outras pessoas que aos arrendatários pagam uma quantia mensal, se bem que só determinada no seu mínimo — parece-nos precipitada.

Na verdade, o que interessa determinar é a natureza do contrato celebrado entre essas pessoas e os réus, sendo certo

que aquele facto, só por si, não caracteriza suficientemente a sublocação que, como se diz acima e não sofre contestação, é definido pelos mesmos elementos típicos que configuram a locação.

É assim nítido que a questão depende, para se encontrar a sua solução, da verificação dos elementos de facto alegados pelas partes.

E nem a alegação contida no art. 26 da petição inicial (aplicação do § 2.º do art. 7 da lei 1662), que a sentença acolheu, modifica os termos da questão, como ela vem de ser posta.

É que a referida disposição prevê a existência do contrato de sublocação, como resulta claramente da sua letra.

Ora, se esta existe, mas constitui transgressão do contrato de locação, ou da lei, por não ser permitida — é evidente que a transgressão prevista na disposição não tem relevância alguma, pois existe um motivo diferente que afecta o próprio contrato de arrendamento. Do que vem de ser exposto, se tira a ilação de que o processo, contrariamente ao que se julgou, não fornece os elementos necessários para decidir sobre o fundo da questão — o que equivale a dizer que deve prosseguir para se proceder à instrução, depois de devidamente seleccionados os factos pertinentes alegados pelas partes. Procede, pois, nestes termos, o recurso dos réus.

Quanto ao recurso dos autores.

Pretendem estes, contrariamente ao que se decidiu, que pelo contrato junto a fls. 7 se estabeleceu o arrendamento uno e indivisível dos vários locais indicados, mediante uma renda única, não traduzindo a existência do chamado arrendamento misto o facto de a loja ser destinada a estabelecimento e os andares a habitação.

Não têm razão.

Efectivamente, no contrato em causa estabeleceu-se uma renda para cada um dos locais, que, aliás, se destinavam a fins diferentes. O simples facto de a estipulação referente aos dois locais se ter feito no mesmo acto, não quer dizer que não se trate de dois contratos distintos.

Não há, por outro lado, que falar em arrendamento misto — o que só se admite por confusão, pois nesse caso o arrendamento seria um só — nem é de invocar o acórdão do S. T. J. (*B. M. J.*, 121, p. 294) dado que a hipótese nele contemplada era diferente, pois no respectivo contrato se havia estipulado uma só renda — o que não se dá no caso em apreciação.

Não se compreende, aliás, o que determinaria as partes a

atribuir character meramente simbólico à fixação de uma renda para cada local, nem os recorrentes, ao afirmá-lo, fornecem qualquer explicação para o caso. É, assim, nítido que, não se tendo alegado qualquer fundamento de despejo quanto aos locais a que o recurso se refere e tratando-se, como se trata, de arrendamentos distintos, se decidiu correctamente, pelo que se conclui que o recurso dos autores é mal fundado.

Nega-se-lhe, pois, provimento, confirmando-se nessa parte o despacho-sentença. Condenam-se os autores nas custas respeitantes aos dois recursos.

Lisboa, 12-2-1964. — *Adriano Vera Jardim; Ornelas Pedreira; Adriano Campos de Carvalho.*

ANOTAÇÃO

Publicamos, como comentário ao aresto, a alegação apresentada pelos apelados perante a Relação:

Os recorridos ignoram se, como afirmam os recorrentes, o velho Restaurante Tábua existe «em Lisboa há 136 anos (desde 1827)», porquanto o documento de fls. 183 — venerável, no entender dos apelantes — não passa de mera fotocópia de um simples recibo de pagamento de renda de um estabelecimento da Travessa de S. Domingos, 25, de que era arrendatário João António das Tábua, estabelecimento que nem sequer se pode afirmar com segurança ser aquele que, hoje, tem os ns. 45, 49 e 51, na Rua Barros Queirós, desta cidade de Lisboa.

Mas, ao que lhes parece, essa possível remota existência em nada pode interessar à decisão do presente recurso.

Esforzaram-se exaustivamente os recorrentes, para bem enrouparem

a sua pretensão, definindo os elementos enquadradores do negócio jurídico — que dizem tantas vezes esquecido — e fazendo uma reseña histórica da legislação que, em Portugal, regulou e regula o inquilinato, especialmente no tocante à sublocação, coroando essa reseña com a indicação dos vários Códigos do Notariado, publicados desde 1931, para, com base nestes, chegarem à simplista conclusão — que consideram límpida — de que o artigo 7 da lei 1662, de 1923, se encontra revogado.

Não podem esquecer os recorridos que, desde 1931, se tornou indispensável a escritura pública para prova das sublocações de estabelecimentos comerciais, mas isto no concernente às relações entre sublocador e sublocatário.

É deturpando essa exigência legal que os recorrentes procuram afeitivamente — é a expressão apropriada — uma tábua de salvação.

Todavia, certo é que as disposições legais que, desde 1931, exigem para prova das sublocações comerciais a escritura pública, só são applicáveis às relações entre sublocador e sublocatário, e jamais o poderão ser às relações entre o proprietário e o inquilino sublocador, especialmente quando se tem em vista a demonstração das ilegais sublocações.

Como expressivamente sintetizou o m.º juiz recorrido, a fls. 134:

«Esqueceram-se, porém, os réus de que, por a sublocação não ser negócio que se faça a maior parte das vezes por directa via, a lei a presume em face de determinadas situações de facto.

É o que succede quando se verificam quaisquer das situações referidas nos arts. 63, 64 e 65 da lei 2030.

Ora, não poderá duvidar-se em face da situação criada, e que os réus aceitam, de que se operou a sublocação dos locais arrendados por à frente dos negócios neles instalados passarem a estar outras pessoas que aos arrendatários pagam uma quantia mensal, se bem que só determinada no seu mínimo.

Para que estas pessoas que estão à frente dos negócios dos réus se pudessem considerar mandatários, gerentes, auxiliares ou commissários destes últimos, necessário seria que a situação se apresentasse bem ao contrário da que apresentam os réus.

Seriam estes que teriam de pagar áqueles; de outro modo a situação apresentar-se-ia demasiadamente anómala.

Era o mesmo que o senhorio, num arrendamento para habitação, mandar viver na casa uma outra pessoa».

A síntese é perfeita, feliz e bem elucidativa.

No entanto, vejamos que o art. 7 da lei 1662, não foi, nem está revogado.

Diz este preceito legal:

«A sublocação é sempre prohibida, quando não seja autorizada por lei, por contrato ou por consentimento escrito do senhorio.

§ 1.º — Fora dos casos mencionados neste artigo a sublocação é sempre motivo para o despejo e pode ser verificada por qualquer meio de prova.

§ 2.º — Na sublocação de todo ou parte do prédio, o locatário só poderá receber uma renda proporcional áquella que paga ao senhorio, aumentada 50 % »

No peregrino entender dos recorrentes, este preceito legal está revogado.

Mas, como compreender que o senhorio — viúva de um inquilino explorador — só possa provar a sublocação de um estabelecimento comercial quando ella conste de escritura pública?

Mas, como aceitar que o senhorio não possa usar de todo e qualquer meio de prova para demons-

trar que o inquilino — quando o não tenha feito por escritura pública — transferiu, para terceiro, mediante retribuição, o uso e fruição do local que, para estabelecimento comercial, tem arrendado?

Mais ainda, como admitir que o senhorio não possa requerer o despejo com fundamento de que o inquilino de um estabelecimento comercial recebe do sublocatário, ou seja, daquele para quem, com perfeita autonomia, transferiu a exploração, muito mais do que a renda que paga ao senhorio, acrescida de 50%?

Quando a lei 2030, no seu art. 65, estipula que:

«Salvo o disposto no artigo anterior, a cessão do direito ao arrendamento ou a cedência do prédio, total ou parcial, gratuita ou onerosa, provisória ou definitiva, é para todos os efeitos equiparada à sublocação»,

exclui, porventura, o que respeita a arrendamentos comerciais?

Entendemos — e julgamos bem — que a disposição é geral, respeita, contempla, todos e quaisquer arrendamentos que não sejam os de locais destinados ao exercício de profissões liberais, a que especialmente alude o art. 64.

O art. 7 da lei 1662, tal como muitas das suas outras disposições, está plenamente em vigor, como resulta da pacífica jurisprudência dos tribunais das Relações e do Supremo Tribunal de Justiça.

Apontadas verdadeiramente ao

caso, citemos algumas passagens de arestos dos últimos anos:

a) A lei 2030, de 22-6-1948, não alterou o regime estabelecido na lei 1662. Manteve o regime jurídico que estava em vigor ao tempo em que foi promulgada, com as alterações nela introduzidas, como resulta do disposto no seu art. 67 — ac. da R. Porto, de 2-1-1961 (*Jurispr. Rels.*, 7, 1961, p. 855);

b) E porque a cessão é equiparada à sublocação — art. 65 da lei 2030 — verifica-se um motivo legal que determina o despejo — lei 1662, art. 7, § 1.º — e despejo imediato — ac. R. Lisboa, de 13-1-1961 (in *Jurispr. Rels.*, 7, 1961, p. 16);

c) A lei 1662 considera a sublocação como fundamento de despejo e a lei 2030, igualmente sem a definir, estabelece no art. 63 os casos em que ela se presume... — ac. da Relação de Lisboa, de 8-7-1960 (in *Jurispr. Rels.*, 6, 1960, p. 710);

d) Pelo § 7.º do art. 5 da lei 1662 há fundamento para o despejo quando a casa arrendada for aplicada a... — ac. R. Coimbra, de 10-5-1960 (in *Jurispr. Rels.*, 6, 1960, p. 638);

e) O uso da casa para fim diverso daquele para que foi arrendada, constitui motivo de despejo, nos termos do art. 21 n. 2.º, do dec.-lei 5411, art. 5, § 7.º, alínea a), da lei 1662 — ac. R. Lisboa, 11-3-1960 (in *Jurispr. Rels.*, 6, 1960, p. 235);

f) O direito de preferência concedido ao arrendatário comercial

pelos arts. 11 da lei 1662, de 2-9-1924, e 66 da lei 2030, não é aplicável à província da Guiné — ac. R. Lisboa, de 27-1-1960 (in *Jurisp. Rels.*, 6, 1960, p. 39);

g) ...Ora, a sublocação de prédios urbanos é sempre proibida, quando não seja autorizada por lei, por contrato ou por consentimento escrito do senhorio (art. 7 da lei 1662, de 2-9-1924).

Por este motivo a senhoria tem o direito de pedir, como pede nesta acção, o despejo do prédio arrendado, de harmonia com o disposto no art. 7, § 1.º e art. 5, § 6.º da citada lei 1662 — ac. da Rel. Lisboa, de 12-1-1962 (in *Jurisp. Rels.* 8, 1962, p. 27);

h) de harmonia com o art. 7 da lei 1662, a sublocação é sempre proibida... E acrescenta o § 2.º do mesmo artigo que na sublocação de todo ou parte do prédio, o locatário ou sublocatário só poderá receber uma renda proporcional àquela que paga ao senhorio, aumentada de 50 %.

Com efeito, ao princípio da proibição de sublocação, estabelecido no art. 7 da lei 1662, acrescenta o § 2.º do mesmo artigo outra proibição, para os casos em que a sublocação é permitida: a de que a renda da sublocação exceda, em 50%, a renda do arrendamento. Esse limite máximo é imperativo, não sendo admissíveis usos em contrário constituídos à sombra de tal preceito legal ou que desse preceito legal intentem fazer letra morta — ac. R. Coimbra, de 23-3-

1962 (in *Jurisp. Rels.*, 8, 1962, pp. 424 e 425);

i) Há, assim, nítida sublocação não consentida, nem reconhecida, e que é fundamento de despejo imediato, nos termos do § 1.º do art. 7 da lei 1662, sem embargo do disposto no § 2.º deste mesmo artigo — ac. da Relação de Lisboa, de 17-2-1956 (in *Jurisp. Rel.*, 2, 1956, p. 92);

j) Resolvidas as questões suscitadas neste recurso e assente que, sendo ilegais as sublocações feitas pelos réus, tem o autor o direito de requerer o despejo imediato, nos termos do art. 7 da lei 1662 — por tais razões acordam em confirmar a sentença apelada — ac. R. Coimbra, de 19-6-1956 (in *Jur. Rel.*, 2, 1956, p. 702);

k) Em suma: A ré, ora apelada, realizou com o aludido casal um contrato de sublocação não autorizada, e isto constitui fundamento legal de despejo imediato, nos termos do art. 7 da lei 1662, de 4-9-1924 — ac. Relação Lisboa, de 24-10-1956 (in *Jur. Rels.*, 2, 1956, p. 815);

l) Em vista do disposto no n. 2 e alínea b) do art. 64 da lei 2030, deve, pois, entender-se que há sublocação [DE UMA LOJA ARRENDADA PARA COMÉRCIO, POR ESCRITURA PÚBLICA], a qual daria motivo para despejo imediato nos termos do § 1.º do art. 7 da mesma lei, se o senhorio recorrente não tivesse tido conhecimento dela há mais de 6 meses, como foi alegado e provado e como resulta da resposta dada ao quesito 1.º e do mais que consta dos

autos — ac. R. Lisboa, de 4-5-1955 (in *Jur. Rel.*, 1, 1955, p. 490), com um voto de vencido do falecido desembargador, depois cons. BRAVO SERRA, onde, entre o mais, se diz: «Portanto, a transferência da mesma loja para os actuais ocupantes deve ter-se como sublocação, em virtude do preceituado no n. 2 e alínea b) do art. 64 da lei 2030, mas tal cessão só podia considerar-se válida se tivesse sido autorizada pelo senhorio, o que se não provou»;

m) O disposto no § 2.º do art. 7 da lei 1662 aplica-se a todas as sublocações, sejam elas por largos períodos, por tempo indeterminado ou por períodos curtos — ac. R. Lisboa, de 23-5-1962 (in *B. M. J.*, 116, p. 447);

n) A cedência pelo inquilino, de um quarto ou mais..., objectiva uma cessão do direito ao arrendamento, tipo de sublocação, sendo fundamento de despejo, nos termos do art. 65 da lei 2030 e art. 7 da lei 1662. — *Aquele art. 65 não se aplica só aos arrendamentos comerciais e industriais ou equiparados*, a que se refere o art. 64 da citada lei 2030; *mas antes*, ressaltando os casos deste artigo, *estabelece o principio geral de que a cessão do direito ao arrendamento é para todos os efeitos equiparada à sublocação* — ac. do S. T. J. de 3-4-1951 (in *B. M. J.*, 28, p. 325, no qual se insere a nota de que se supõe ter sido a primeira vez que se levantou a questão da aplicabilidade do art. 65 da lei 2030 apenas aos arrendamentos comerciais);

o) Para que uma sublocação

invocada pelo sublocatário contra o senhorio possa ter eficácia contra este, torna-se necessário que o senhorio tenha dado *para ela* o seu consentimento por escrito ou que dela tenha sido notificado no prazo de 15 dias, de harmonia com o disposto no art. 32 do dec. 5411 e art. 7 da lei 1662 — ac. S. T. J., de 30-10-1951 (in *B. M. J.*, 27, p. 285);

p) *A cessão do uso e fruição duma loja, mesmo gratuita e sem determinação de tempo, corresponde à sua sublocação* — ac. do S. T. J., de 28-3-1950 (in *B. M. J.*, 18, p. 363).

Um muito maior número de doutos arestos poderia ser citado, para inequivocamente demonstrar que a lei 1662, e especialmente o seu art. 7, SE NÃO ENCONTRA REVOGADA, como os recorrentes pretendem. No entanto, crêem os recorridos serem estes suficientes.

Será ainda aceitável a pretensão dos recorrentes, de que, desde 1931, o art. 7 da lei 1662 está revogado quanto às sublocações de estabelecimentos comerciais?

Os apelantes, ao invocarem a por eles ambicionada revogação do art. 7 da lei 1662, estão confessando que sublocação existe no caso *sub-judice*, pois, se assim não fosse, necessidade não havia de a tal conceito recorrerem.

Como refere a douda sentença recorrida, para o m.º juiz «a quo» duas são as bases demonstrativas da existência de ilegal sublocação, ou sejam:

a) que a sublocação, que tem de

se considerar posterior à lei 2030, não foi notificada aos senhorios, como o exige o art. 59 da mesma lei 2030, o que ocasiona a sua ilegalidade, visto que o documento de fls. 52 a não autoriza expressamente em relação a determinadas pessoas;

b) por outro lado, a sublocação tem igualmente de se considerar ilegal por estar feita a prova de que os réus recebem das pessoas que estão à frente do estabelecimento um mínimo de 10.000\$ e pagam pelas lojas e pelo segundo andar direito a quantia de 3.850\$.

Não podem restar dúvidas de que os apelantes recebem mensalmente dos sublocatários, ou dos «gerentes» ou «exploradores», como eles recorrentes os intitulam, quantias que, pelo menos, totalizam 10.000\$.

De que uma «rendosa exploração» é feita pelos recorrentes, também não podem restar dúvidas, pois que, sem empate de capital, trabalho, ou risco, auferem, mensalmente, livres, mais de 6.000\$!!!

O carácter normal e regular das prestações mensais, líquidas, pagas aos apelantes, exclui só por si a por eles invocada gerência por mandato comercial, ou exploração, mediante repartição dos lucros obtidos.

De resto, o normal e regular recebimento pelos recorrentes de uma quantia fixada, no mínimo, em 10.000\$, exclui a existência de gerência por mandato comercial, pois que, por força da lei (art. 232 do C. Com.), é o mandatário que tem direito a uma remuneração pelo seu trabalho.

Por outro lado, a ideia de exploração, mediante repartição dos lucros obtidos (que, apenas, se encara por necessidade de raciocínio) não afasta a de ilegal transferência para terceiros do local arrendado, antes a confirma. Com efeito, nessa hipótese, haveria uma ilegal sociedade, para a qual se transferiria ilegalmente o uso e fruição das lojas arrendadas.

PINTO LOUREIRO, no seu *Tratado de locação*, II, p. 177, aponta o acórdão do S. T. J., de 13-6-1941 (*Direito*, 73, p. 214) que diz constituir *sublocação*,

a cedência feita pelos arrendatários a terceiro dos direitos que lhe provinhão do contrato de arrendamento celebrado com o dono do prédio,

acrescentando, do acórdão do S. T. J. de 10-4-1945 (*Rev. Just.*, 30, p. 151; *Vida Judiciária*, 7, p. 231), que:

«Se um arrendatário transferiu para outrem, por certo tempo e mediante certa retribuição, o uso e fruição de uma loja arrendada, o contrato foi de sublocação. O facto de esse contrato ter sido acompanhado de uma ou outras convenções não faz desaparecer a sublocação, PRINCIPALMENTE SENDO ESSAS CONVENÇÕES INDIFFERENTES ÀS RELAÇÕES ENTRE SENHORIOS E ARRENDATÁRIOS».

Tratando das obrigações contratuais e legais do arrendatário, aponta ainda o dr. PINTO LOU-

REIRO (III, p. 76), entre outras, as de:

- não sublocar o prédio arrendado sem autorização legal ou conhecimento do senhorio (lei 1662, art. 7 § 1.º);
- NÃO EXIGIR DO SUBLOCATÁRIO MAIS DO QUE A RENDA PAGA AO SENHORIO, ACRESCIDA DE 50 % (lei 1662, art. 7, § 2.º).

Talvez porque se trate de um restaurante, os recorrentes — na sua ânsia de, por qualquer modo, atingirem um fim — não hesitam em escrever:

«A lei 2030 limitou-se a cozinhar, com os ingredientes anteriores, acrescidos de temperos novos, um conjunto de regras de difícil deglutição e ainda mais laboriosa digestão».

El talvez ainda porque para eles a digestão foi e é muito laboriosa, só agora chegaram à peregrina conclusão de que a lei 2030, quanto a sublocações, legislou em três planos diferentes:

- a) em geral quanto a todas as espécies de sublocação;
- b) em particular quanto a sublocações de arrendamentos para habitação;
- c) em particular quanto a sublocações de arrendamentos comerciais e industriais.

Para este último e desejado «plano» apontam o n. 2 do art. 64, esquecendo que o art. 65 preceitua:

«Salvo o disposto no artigo anterior, a cessão do direito ao arrendamento ou a cedência do prédio, total ou parcial,

gratuita ou onerosa, provisória ou definitiva, é para todos os efeitos equiparada à sublocação».

Mas, os dois preceitos complementam-se, não se excluem, como querem os apelantes, e, por forma clara e inequívoca, afastam a sua afirmação, em título, de que

«também não existe presunção legal de sublocação comercial».

Então a lei 2030 não estabelece verdadeiras presunções de sublocação ou de cessão do direito ao arrendamento comercial nas alíneas a) e b) do n. 2 do seu art. 64?

E no seu art. 65?

O saudoso Prof. BARBOSA DE MAGALHÃES entendeu que, de harmonia com o disposto no art. 65 da lei 2030, *é equiparada à sublocação toda e qualquer cessão do arrendamento para comércio ou indústria (Do estabelecimento comercial, p. 247).*

Também o Prof. ANTUNES VARELA determinou com a maior exactidão o âmbito dessa disposição legal, ao afirmar que pretendeu «evitar que o inquilino, com a intenção de se subtrair às consequências da sublocação, dê a esta uma outra aparência jurídica» (*Inquilinato*, p. 87).

El depois de tudo isto, com que triunfante simplicidade os apelantes afirmam que, no caso *sub iudice*, não há sublocação porque:

«Não foi junta ao processo qualquer escritura pública de sublocação — nem ela existe».

Espanta que o argumento — já

empregado em contestação — ainda volte a ser invocado perante V. Exas.

Mas mais espanta ainda que também, a fls. 175 v., se faça a afirmação de que:

«...até as presunções das alíneas a) e b) do n. 2.º do art. 64 da lei 2030 [esqueceria a do art. 65?] estão expressamente revogadas pela alínea i) do art. 88 do actual Cód. do Notariado...».

E, talvez por isso, os apelantes não hesitaram em, sem reбуço, dizer que a sentença recorrida se socorreu de uma lei revogada quanto às sublocações comerciais!

Os articulados são o lugar próprio para que as partes exponham os fundamentos da acção e da defesa e formulem os pedidos correspondentes, como resulta do art. 151 C. P. C.

Ora, em contestação, depois de dizerem que a qualificação jurídica das situações (aquelas que referiram nos arts. 21 a 26 desse articulado) «*é a chamada de cedência de gerência e, porventura, também de exploração*», os aqui recorrentes, no art. 28, alegaram:

«Há efectivamente (situação excepçãoada no inclo do art. 65 da lei 2030) *transferências de todos os estabelecimentos em conjunto, para a administração e gerência dos mesmos comércio* (com todos os utensílios, instalações, mercadoria, clientela e todos os demais elementos) *para outras pessoas, que os exploram no interesse directo dos arrendatários, ora réus, embora, é claro, pagando-se do seu trabalho*».

Não há dúvida que os apelantes, no lugar próprio, confessaram amplamente as situações existentes, e de que, no fundo, resulta para eles a

obtenção de um ilegal lucro mensal de, pelo menos, 6.150\$. pois que, pagando aos apelados, por mês, de renda das lojas e do 2.º andar direito 3.850\$, recebem, pelo menos, confessadamente, 10 contos, daqueles que, afinal, e na própria tese deles apelantes, deveriam pagar-se do seu trabalho!

Não será, portanto, caso de aplicação do disposto no § 2.º do art. 7 da lei 1662?

Os recorridos afirmam, sem possibilidade de contestação, que a disposição legal é aplicável.

E para terminar, venerandos desembargadores, cumpre dizer que, no entender dos apelados, os apelantes não estavam autorizados a sublocar, porque:

a) não obstante a expressa cláusula de que o arrendamento deveria conter autorização para sublocar (procuração, a fls. 10), no arrendamento não foi dada tal autorização;

b) a declaração de fls. 52 e 53, datada de 2-12-1942, foi necessariamente prestada no uso dos poderes que ao seu signatário — António Maria Caeiro — foram conferidos pela procuração de 29-2-1940, a fls. 54 e 55;

c) ora, esses poderes foram expressamente determinados para, em relação ao prédio agora nos autos referido, receber as rendas e passar seus recibos, usar ou desis-

tir do direito de opção em *trespases* ou outros contratos que a ele dêem direito, fazer novos arrendamentos de partes que vagarem ou *modificar os actuais ou outros quando tenha ensejo de os melhorar, referentes às habitações ou ao cunhal ou paredes do referido prédio...*;

d) *não há em tais poderes mandato para, relativamente aos estabelecimentos comerciais instalados no prédio, modificar os respectivos arrendamentos, mesmo quando tenha ensejo de os melhorar*, o que, em correcta interpretação, tem de entender-se por obter melhores rendas;

e) não se mostra ratificado o excesso cometido pelo mandatário.

Consequentemente, também ao abrigo do § 1.º do referido art. 7 da lei 1662 e das disposições da lei 2030, é legal o ordenado despejo.

Colendos Desembargadores:

Invocando o vosso douto patrocínio para tudo o que, de pertinente, não hajam dito, os recorridos apresentam à sempre esclarecida apreciação de Vossas Excelências as seguintes e breves

CONCLUSÕES

1.º O artigo 7 e seus §§ da lei 1662, de 4-9-1942, estão plenamente em vigor;

2.º Os diversos Códigos do Notariado publicados depois de 1931 não revogaram esses preceitos legais;

3.º A exigência de escritura pú-

blica para prova das sublocações de locais comerciais rege apenas e só quanto às relações entre sublocador e sublocatário;

Com efeito,

4.º A própria lei 2030 expressamente admite as presunções da existência dessas sublocações, o que, como é óbvio, se não pode compadecer com a exigência da escritura pública para as demonstrar, no domínio das relações entre senhorio e inquilino sublocador;

5.º Os recorrentes aceitaram a existência da situação que, na realidade, se verifica relativamente às lojas ns. 45, 49 e 51, e ao 2.º andar direito, do prédio da Rua Barros Queirós a que os autos aludem, o que basta para, nos precisos termos do art. 65 da citada lei 2030, se ter como existente a sublocação e, por aplicação do art. 7 da lei 1662, ser decretado, como foi, o despejo;

6.º As ditas presunções referidas na lei 2030 (arts. 64 e 65) não foram revogadas pelo Cód. do Notariado de 1960 (art. 88, al. j), pois, este preceito apenas regula «actos notariais», tal como acontecia em códigos anteriores;

7.º Como escreveu o Prof. ANTUNES VARELA — *Inquilinato. Lei 2030, de 22-6-1942, revista e anotada*, p. 87 — «o art. 65 pretende evitar que o inquilino, com a intenção de se subtrair às consequências da sublocação, dê a esta uma outra aparência jurídica.»;

8.º O acórdão desta Relação de 24-11-1961, é o único que contraria a muita e unânime jurisprudência

sobre a prova da sublocação e até, ressalvado o muito devido respeito, a própria lei;

9.ª A sublocação não foi autorizada, pois o documento de fls. 52 foi passado por pessoa que, embora mandatário, não tinha poderes para a autorizar (doc. de fls. 54 e 55);

Mas,

10.ª Mesmo que assim se não entenda, certo é que não foi cumprido o disposto no art. 59 da lei 2030, isto é, a notificação aos senhores, talvez porque os recorrentes estivessem na piedosa intenção de se subtrahirem às consequências das sublocações, dando a estas outra aparência jurídica (cedência de gerência e porventura, também, da exploração — art. 27 da contestação, a fls. 50);

11.ª Assim, e porque os recorrentes, desta forma sublocando, recebem, mensalmente, muito mais

do que os 50% sobre o que pagam (pelo menos 16%), é evidente que também deram fundamento ao despejo com base no § 2.º do art. 7 da lei 1662;

Consequentemente,

12.ª A douta sentença recorrida fez justa e correcta aplicação da lei aos factos, provados por perfeito assentimento dos apelantes, quando os condena a despejar imediatamente as lojas ns. 45, 49 e 51 e o 2.º andar direito do prédio a que se referem os autos, pelo que, nessa parte, deve ser plenamente confirmada.

Desta forma,

13.ª Negando-se provimento ao recurso principal, será feita

Justiça.

FILIPPE BRÁS RODRIGUES

Vogal do Conselho Geral