

CONTRATO DE ARRENDAMENTO — ACÇÃO DE DESPEJO —
RECONHECIMENTO DA CEDÊNCIA DO ARRENDAMENTO
— CADUCIDADE

SENTENÇA DO 8.º JUÍZO CÍVEL DA COMARCA DE LISBOA
DE 19 DE JANEIRO DE 1984

SUMÁRIO:

I — Tendo sido proposta em 1980 uma acção de despejo com fundamento de o arrendatário proporcionar a outrem o gozo do local arrendado, do facto de ser público que uma sociedade, beneficiária da cedência, laborava no local desde 1977 e de serem pagas por ela as rendas por cheques emitidos pela mesma, e com o seu carimbo — as quais eram recebidas pelo procurador dos senhorios, que encarregava uma sua funcionária da cobrança desses cheques —, é de concluir que os senhorios, nos termos do art. 1049.º do Código Civil, reconheceram o novo estado de coisas.

II — Autorizada a sublocação num contrato de arrendamento deve considerar-se neste implícita a autorização para o emprestar.

Dona M. C. L. demandou em acção de despejo, juntamente com Dona I. C. L. e marido, V. C. L. e mulher, e Dona N. C. L. — J. C. O. e, posteriormente, chamada a intervir, a sociedade «L.-A. do L., Lda.»

Alegaram os AA:

Que deram de arrendamento ao 1.º R. um barracão, ficando o inquilino autorizado a sublocar uma única vez.

Mas este tem estado a proporcionar a outrem o gozo do barracão, pois está a ser usado por aquela L.-A. do L., Lda.

Esta sociedade teria a sua sede no barracão, aí laborando.

O réu não teria comunicado a cedência do gozo.

Contestou o R. alegando que sempre a sociedade tivera a sua sede no barracão, o que era do conhecimento do *procurador* dos A.A., pelo menos.

São os seguintes os factos provados:

Os A.A. deram de arrendamento ao R. um barracão constituído por dois pavimentos — designado por n.º 2 — com entrada pelo n.º ... e que faz parte do prédio a eles pertencente, situado na Rua ..., com o mesmo número, descrito na competente Cons. do Reg. Predial de Lisboa sob o n.º ... — L. B-31 e inscrito na matriz da freguesia ... sob o n.º....

Este arrendamento foi lavrado por escritura de 29-3-77. Foi convencionado que o local arrendado se destinava ao comércio de reparação e venda de automóveis, peças e acessórios, a estação de serviço, ou qualquer outra actividade comercial com excepção de taverna, agência funerária, drogaria e produtos tóxicos.

O inquilino ficou autorizado a sublocar uma única vez o arrendamento.

O R. tem estado a proporcionar à sociedade L.-A. do L., Lda. a fruição do locado, a qual exerce a indústria de reparação de automóveis.

Tal sociedade põe e dispõe do barracão como se fosse ela a arrendatária.

O R. não comunicou aos A.A. a cedência do referido gozo.

Era público, nas imediações do locado, designadamente através da existência, na respectiva parede, de uma placa publicitária dizendo «L...» com o número do telefone, que desde 1977 a sociedade laborava no locado.

Várias vezes a renda foi paga por cheques da sociedade, facto que já provinha de 1977.

Estes os factos.

Deles se conclui: — o contrato autorizava uma única sublocação (que é a cedência *onerosa* do gozo da coisa); ora o 1.º R. proporcionou à L... a fruição do locado. Não se diz que o tenha feito a troco de dinheiro, caso em que poderíamos estar ante a autorizada sublocação. Por isso havemos de concluir que essa cedência é gratuita.

O primeiro problema que se nos põe é o de saber se esse «proporcionar» representou ou não uma violação do contrato.

E, ficando assente que o R. não comunicou tal cedência, como os artigos 1093.º-1-f e 1061.º, 1049.º e 1038.º-f-g prevêm, o segundo problema que se põe é o de avaliar, face à prova produzida, se aquela omissão foi suprida pelo conhecimento pelo locador — artigo 1061.º do C.C.

Começaremos por abordar este último problema, em primeiro lugar.

O que ficou provado em julgamento foi que, na zona, era público que a L... laborava no locado, desde 1977.

Este facto, só por si, poderá não permitir grandes ilações.

Mas ele não aparece isolado.

É que, como também se provou, várias rendas passaram a ser pagas pela sociedade, por cheques emitidos por esta e com o seu carimbo, como se vê de fls. 138 e seguintes.

Assim, já é aceitável presumir que o proprietário assistia indiferente ao que se passava com a sua coisa.

No caso os proprietários até são vários, pelo que é lícito presumir que — ou uns ou outros, ou mesmo todos —, face ao disposto nos artigos 349.º e 351.º do C.C., os A.A. sabiam, ou deviam saber, que o locado estava a ser fruído pela L....

Com efeito, Ennecerus-Wolf, no seu tratado de D. Civil (III-1.º vol. pág. 274) — *Direito das Coisas*, Ed. espanhola de 1970, nota 23 — dá-nos conta, com a sua concordância, que o artigo 974.º do Cód. Civ. Suíço (além do Direito inglês e dinamarquês) equipara ao *conhecer*, o *dever conhecer*. O Direito dinamarquês, refere, equipara ao *conhecimento* o *desconhecimento por negligência*.

A mesma ideia, aliás, está subjacente no nosso Direito processual ao ter-se como efectuada a notificação do indivíduo que se recusa a tomar conhecimento dela. É, por outro lado, a emanação de um princípio facilmente compreensível: ninguém tem o direito de, à maneira do avestruz que enterra a cabeça na areia, se negar a tomar conhecimento do que o rodeia e lhe diz respeito.

O estatuto de proprietário, com efeito, não comporta apenas direitos. Variados preceitos na nossa lei impõem ao proprietário o dever de não se alhear do estado das suas coisas, designadamente para que terceiros não possam ser lesados por elas. É o caso dos artigos 492.º C.C., ou 1346.º ou 1350.º também do C.C., traduzindo o princípio: «ubi commoda, ibi incommoda».

Não se pretende, obviamente, misturar ou confundir os campos do «dever ser» com o do «ser», ou, dito de outra maneira, o dever jurídico com a prova, situação de facto.

O que se pretende é mostrar a intrínseca proximidade das duas realidades, como que o verso e o reverso da mesma medalha, e que, dada essa proximidade, levam o julgador precisamente a poder extrair as ilações que o citado artigo 349.º C.C. autoriza.

Ou seja, e resumindo: é de presumir que, dentre os vários comproprietários, ou mesmo todos, se aperceberam, face ao factualismo provado, que a coisa de que são donos e possuidores passou a ser fruída por outra entidade que não aquela à qual primitivamente a arrendaram.

Bem, — poderá objectar-se —, os A.A. viviam alheados da coisa, entregaram a sua administração a um procurador, o Sr. Dr. E. A., como se alega no processo. Este, por sua vez, entregava esses serviços menores, de cobranças de cheques, a uma sua funcionária... Assim, a cadeia de intervenientes alonga-se e os verdadeiros interessados como que passaram a ser uns estranhos relativamente aos problemas que verdadeiramente lhes tocam!

Até que ponto isto será aceitável?

É evidente que quando o proprietário entrega a sua gestão deste ou daquele negócio a um procurador, a qualquer agência ou banco que lhe tratem dos negócios, assume um risco, a troco de um certo descanso ou comodidade.

Não sendo, aqui, a procuração um negócio formal — artigos 262.º e

seguintes do C.C. — há que concluir que os actos do procurador ou seus auxiliares se reflectem na esfera jurídica do representado. Pelo que, se o procurador, eventualmente, não cumpriu com os seus deveres, o dono terá contra ele um direito de ressarcimento.

Mas onde nos levaria a solução de isentar o dono da coisa da responsabilidade pelos actos ou omissões dos seus procuradores ou auxiliares? Assistiríamos, como refere Andrade (R.L.J. 83-243) a uma espécie de representação intermitente, em que se reivindicariam os actos proveitosos e se repudiariam os ruinosos.

Não pode ser. O dono da coisa que, formal ou informalmente constituiu procurador, ou arranjou alguém para lhe tratar de certos negócios ou de actos correntes de administração, deve assumir as acções ou omissões que, dentro do âmbito dessa gestão, esse procurador tenha provocado.

Não fosse assim e aí tínhamos a descoberta fácil para o proprietário, a pretexto de um procurador ou encarregado, colher os benefícios derivados da propriedade, mas se furtar ao inerente ónus que assentasse no conhecimento deste ou daquele *facto* relativo à coisa, com a desculpa de que vivia no estrangeiro ou na província e de que o procurador o não informara. A própria responsabilidade prevista, por exemplo no referido artigo 492.º do C.C. era assim, facilmente aliçada.

Concluiremos, portanto, que desde 1977 até 1980 (ano da propositura da acção) os A.A. tiveram conhecimento da cessão, mesmo assim continuando a receber as rendas da sociedade durante todo esse período, pelo que, nos termos do artigo 1049.º do C.C. *reconheceram* o novo estado de coisas.

Vejamos agora o primeiro problema, ou seja, o de saber se o R. violou o contrato que autorizava a sublocação uma vez, quando facultou à L... a fruição da coisa.

Esta cedência só poderia revestir uma das duas características:

- ou foi onerosa, caso que integraria uma sublocação e, por isso, era permitida;
- ou foi gratuita.

Teremos que raciocinar com base na hipótese mais ingrata, ou seja, considerando que houve um vulgar empréstimo, na falta de factos que nos levem a pensar ter havido uma cedência onerosa.

Houve, pois, como diz a matéria factual provada, «um proporcionar de fruição do locado» à sociedade L.... Isto, em termos jurídicos, é um contrato gratuito de empréstimo, como, aliás o próprio artigo 1093.º-1-f) prevê. A nota distintiva dos dois actos previstos nesse preceito («subarrendar» ou «emprestar») é, como é patente, o haver ou não uma contrapartida em dinheiro — a renda.

E, então, a questão que se põe é esta: — se as partes convencionaram que é possível a *sublocação* será que quiseram proibir o *empréstimo*? Que interesses contratuais o singular empréstimo poderia ferir que a sublocação não ferisse?

Ora, a resposta que nos surge quase intuitivamente, é que a sublocação é um *mais* em relação ao empréstimo. A cedência onerosa é o *mais*, em relação à cedência gratuita.

Autorizada uma cedência gratuita, poderão ferir-se interesses contratuais, se a cedência passar a ser onerosa.

Aqui há um *mais*, relativamente ao convencionado.

Mas a inversa já é diferente.

O mais consome o menos.

Não é possível descortinar, nem de perto, nem de longe, a mínima beliscadura no interesse contratual dos A.A. pelo simples facto de o R., em vez de embolsar uma sub-renda, se resignar a não embolsar nada!

Desde o momento em que autorizaram uma sublocação (e o máximo do seu potencial prejuízo poderia residir nessa autorização) lá ponderaram até que ponto poderiam ir. Se, pois, entenderam poder autorizar uma cedência remunerada (sublocação), por maioria de razões autorizariam uma cedência não remunerada (empréstimo), já que não eram eles A.A. quem sofria a consequência de haver ou não haver remuneração. Isso era para eles, A.A., «res inter alios acta»!

Não se pensar assim, é usar do direito para um fim para o qual não foi concebido, ou seja — artigo 334.º C.C. —, seria ilegítima a pretensão dos A.A. de que os R.R. fossem despejados, por excederem os limites da boa fé ou do *fin social e económico* do direito, só porque cederam gratuitamente — quando podiam ter cedido onerosamente!

Creio, porém, não ser preciso ir tão longe. O que aconteceu, simplesmente, foi o R. ter usado de uma faculdade *implicita* no contrato.

Sendo assim, sabendo os A.A. que o R. cedeu — emprestou — o locado à L..., e ao longo de três anos aceitando esse facto como se conclui do facto de aceitarem o pagamento das rendas daquela sociedade, ao longo desses três anos, há que concluir — artigo 1049.º C.C. — que reconheceram o beneficiário da cedência — a L... .

Poderia objectar-se se o facto de a L... estar a usar o locado, e isso ser do conhecimento dos A.A. que dela recebiam as rendas, não integraria um novo contrato informal e tácito entre os A.A. e a sociedade.

Ou ainda: se o facto de a L... pagar a renda às A.A. não terá transformado a cedência gratuita em cedência onerosa, ou seja sublocação.

A ambas objecções deve responder-se negativamente.

A cedência do réu J. C. O. à sociedade não é — pelo menos nada o prova — onerosa.

A L... pagava a renda. Mas este facto *só por si* é inconcludente pois que qualquer terceiro pode — artigo 767.º-1, C.C. — *realizar a prestação do devedor* (ou seja: pagar a renda do inquilino); portanto, o que permanece de pé, face aos factos provados, é o contrato entre as partes primitivas; continuando o réu J. C. O. a ser o inquilino, sem prejuízo do que se deu como provado quanto ao posterior reconhecimento da cedência à L... .

Nestes termos e em conclusão:

Dados os factos provados e os que foi possível deduzir a partir daqueles dados, e os preceitos invocados ao longo da sentença, julgo a acção improcedente considerando que não está verificada a causa da resolução do contrato prevista no artigo 1093.º-f) do C.C., tendo em conta o previsto no *artigo 1049.º do C.C.*

Custas pelos A.A.

19-1-84.

a) *Américo Joaquim Marcelino.*

Interposto recurso desta douta sentença, o Senhor Juiz recorrido, admitindo-o, proferiu o seguinte despacho:

«Com jeito de uma mais completa elaboração teórica das várias implicações que o caso *sub-judice* poderá apresentar, permita-se-me a aclaração de um ponto sobre o qual poderão levantar-se dúvidas.

Poderia objectar-se que, nos moldes em que a sentença gizou as relações entre as partes, o R. agora beneficiaria, contra o estipulado, de duas faculdades: — a de emprestar (a actual), como ainda a de vir a sublocar. E isto sem que pudesse dizer-se que violava a cláusula que lhe permitia sublocar uma única vez.

Ora, entre os contratos de empréstimo (comodato-cedência gratuita) e de sublocação, há uma apreciável *zona comum* que consiste na «cedência do gozo da coisa». E quanto se entenda, na cláusula referida, o que releva não é o seu «nomen juris» abstracto mas o seu conteúdo concreto. E o conteúdo concreto da cláusula «poder sublocar uma só vez» vem a ser que o R. só possa *ceder o gozo da coisa* onerosamente uma só vez. Assim, se ele já o cedeu — embora não onerosamente (empréstimo) — já esgotou parte das potencialidades da cláusula referida, ou seja: já cedeu o gozo da coisa — pelo que não pode voltar a fazê-lo, embora com a «nuance» de o fazer onerosamente. Dizer que poderia, ainda, vir a sublocar, ou seja, voltar a ceder o gozo da coisa — representaria uma duplicação, embora parcial, das potencialidades da cláusula. E a violação, ainda que parcial, do contrato, trazer-lhe-ia as mesmas consequências que a violação total.

Assim, ao R. a única possibilidade que ainda resta é passar a cobrar a renda (parte das potencialidades ainda não usada) ou seja, transformar o empréstimo na sublocação — o que pressupõe a continuidade do gozo e, por isso as mesmas partes contratantes.

Subam os autos».

a) *Américo Joaquim Marcelino.*

ACÓRDÃO DA RELAÇÃO DE LISBOA,
DE 18 DE DEZEMBRO DE 1984 (*)

SUMÁRIO:

I — *Tanto o reconhecimento do sublocatário ou beneficiário da cedência, que obste à resolução e despejo, como o conhecimento da situação-fundamento da causa por tempo que leve à caducidade do direito de accionar, têm de manifestar-se por factos inequívocos que, segundo dados da experiência comum, os revelem sem margem de dúvidas.*

II — *O reconhecimento significa uma verdadeira declaração negocial de ratificação da situação operada à revelia de um dos outorgantes, o locador, e traduzida, na prática, no subingresso de estranho no âmbito da relação contratual existente, com a inevitável limitação ou compressão dos direitos daquele.*

— Em conferência, ACORDAM os Juizes do Tribunal da Relação de Lisboa:

— Pelo 8.º Juízo Cível de Lisboa houve seus termos uma acção de despejo relativa a «um barracão constituído por dois pisos» do prédio sito à Rua ..., n.º ..., nesta cidade, instaurada por M. C. L., I. C. L. e marido, V. C. L. e mulher, e N. C. L. — contra J. C. O. e, ainda, por intervenção principal, contra «L.-A. do L., Lda.».

— Fundamento: o de que tendo dado de arrendamento ao réu o identificado local para comércio de venda e reparação de automóveis e pela renda de 11 000\$00 ao mês, conforme escritura pública de 29-3-77, sucedeu que ele o cedera à «L...», de quem é sócio, e que o utiliza com exclusão de outrem

(*) Este Acórdão transitou em julgado.

af mantendo sua sede e telefone e af ocupando seus empregados como se arrendatária fosse, sendo certo que o Réu, autorizado, embora, a sublocar uma única vez, lhes não comunicou a cedência do gozo e fruição do local, o que é motivo bastante da pretendida resolução e despejo conforme a alínea f) do art. 1093.º-1 do Cód. Civil.

Contestou o réu para reconhecer os factos do invocado arrendamento, dizendo «ter sublocado verbalmente» o barracão à «L...», contrapondo, em todo o caso, a caducidade do direito de acção face ao artigo 1094.º do Cód. Civil, por os autores sabermos de tal situação há mais de 1 ano ou, «pelo menos», dela sabia o seu procurador, o advogado Dr. E. A.; além de que tendo eles recebido a renda directamente, e mais de uma vez, da sublocatária, tê-la-iam reconhecido nessa qualidade suprindo, assim, a falta de comunicação do subarrendamento que, na verdade, deixara de lhes fazer.

Responderam, ainda, os Autores negando conhecimento que operasse a caducidade, até por a escritura de cedência à «L...» ser de 1-7-80, a acção é de Julho seguinte, e outrossim negando que alguma vez tivessem reconhecido naquela a condição de sublocatária.

No saneador foi a acção desde logo julgada pela improcedência, com absolvição dos Réus do pedido, mas a Relação revogaria a decisão ordenando o prosseguimento da causa.

E organizada a seu tempo a especificação-questionário, dela reclamaram com êxito parcial, os Autores, a final se procedendo a julgamento com douta sentença que, de novo, julgaria pela improcedência da acção.

E é dela que nos vem recurso alegando, em síntese, os Autores-Apelantes que af se faz uma análise incompleta e defeituosa dos termos do litígio, exorbitando-se das respostas aos quesitos pela alteração ou desvirtuamento dos respectivos factos que, mesmo deturpados, não permitirão concluir, em nenhuma circunstância, o conhecimento da cedência do local e, menos, o reconhecimento da cessionária como tal.

E, como era aos Réus que cabia provar tanto os pressupostos da caducidade como os do alegado suprimento da falta de comunicação da cedência, pedem que a sentença recorrida seja revogada pela condenação daqueles no pedido.

Ora, são desde logo factos certos os de que, por escritura de 29-3-77, os Autores-Apelantes deram de arrendamento ao réu o identificado local, para comércio de venda e reparação de automóveis:

— No texto se consignava, além do mais, que o «inquilino ficava expressamente autorizado a sublocar uma única vez o local arrendado» (sic);

Por escritura de 15-5-77, o réu constituiu-se com dois outros na sociedade-Ré, de quem ele ficava sócio maioritário, cabendo a gerência a todos os sócios;

— E por escritura de 1-7-80, o réu, sua mulher e outro que interviera em representação da ré, «subarrendaram» (sic) a esta o mesmo e identificado local;

— Anteriormente, porém, e até antes da constituição da «L...» por escritura pública, já esta vinha ocupando o local aí tendo a sua sede, e aí desenvolvendo suas actividades com exclusão de outrem;

— Após a escritura de «subarrendamento» e por carta de 24 de Julho/1980, o réu comunicou a alguns dos autores ter «sublocado» à sociedade o referido local, não tendo feito anteriormente, a nenhum, comunicação idêntica ou outra;

— Algumas rendas foram pagas por cheques da «L...», mesmo antes, desde 1977;

— Na parede do edifício e, exteriormente, havia de há mais de um ano à data da acção, uma placa publicitária com o dizer de «L...» acrescido do número do telefone;

— E na zona do local era público que a «L...» laborava aí desde 1977.

Deste modo, são pontos assentes, até para a Relação os ter por resolvidos definitivamente, que o réu cedera o local à interveniente «L...» e que da cedência não fizera, útil e oportunamente, aos Autores, a comunicação exigida pelo art. 1038.º, alínea g) do Cód. Civil.

Não se provou se a cedência foi onerosa, mediante o estabelecimento de uma renda, ou se gratuita, mas para a questão que ocupou a sentença recorrida, e nos ocupa, é isso de todo indiferente, por a comunicação ao senhorio dever ser feita em qualquer dos casos [artigo 1038.º, alíneas f) e g), do Cód. Civil].

Só para este efeito porque, já se vê que subarrendamento e empréstimo (comodato) são realidades jurídicas distintas, e o locador pode, muito bem, autorizar o primeiro, repelindo o segundo e, designadamente, no propósito de melhor garantir, de tal jeito por via indirecta, o pagamento das rendas que lhe são devidas.

Os autores autorizaram, unicamente, e *expressis verbis*, a sublocação, que não o empréstimo ou outra modalidade de cedência gratuita; mas não vindo a acção fundada em cedência não autorizada, continua a destrinça a ser-nos indiferente.

Decisivas são, pois, e apenas, as questões de saber se, não obstante a falta de comunicação aos locadores da cedência do local a terceiro, a «L...», eles *reconheceram* nesta a condição ou qualidade de sublocatária ou beneficiária da cedência, com o que, nos termos do art. 1049.º do Cód. Civil, teriam suprido o locatário faltoso, preservando-o do despejo; e se, não tendo havido tal reconhecimento, *sabiam* eles, apesar de tudo, e de há mais de um ano à data da acção, que o réu tinha cedido o local, no que residiria a caducidade do seu direito de accioná-lo face ao art. 1094.º do mesmo Código.

Ora, tanto o reconhecimento do sublocatário ou beneficiário da cedência, que obste à resolução e despejo, como o conhecimento da situação-funda-

mento da causa por tempo que leve à caducidade do direito de accionar, têm de manifestar-se por factos inequívocos que, segundo dados da experiência comum, os revelem sem margem de dúvidas.

E mormente o primeiro, por o «reconhecimento» significar uma verdadeira declaração negocial de ratificação de situação operada à revelia de um dos outorgantes, o locador, e traduzida, na prática, no subingresso de estranho no âmbito da relação contratual existente, com a inevitável limitação ou compressão dos direitos daquele.

E, *maxime*, depois que a lei, um tanto aberrativamente, nos arrendamentos para habitação e para efeitos específicos, é certo, veio a consentir na perdurabilidade da sublocação para além da morte do locatário e extinção da locação em que se apoiava [art. 3.º-1, alínea b), do Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro].

Ora não parece que os factos apontados denunciem, clara e inequivocamente, que os autores se tivessem querido obrigar por aceitação da interveniente «L...» como sublocatária, ou beneficiária, no contrato que só com o réu celebraram.

Equívoca começa por ser a placa publicitária «L.» aposta na parede exterior do edifício, por poder reportar-se ao simples nome ou sinal, mais ou menos emblemático, da empresa ou da actividade do Réu-locatário, que não, necessariamente, a qualquer sociedade, regular ou não; nada significando, a propósito, também, o indicativo do respectivo telefone ou de outros eventuais sinais que claramente não denunciassessem um terceiro ocupante.

E não terá melhor expressão, o facto de «ser público» na zona de que era a «L...» e não o Réu, quem, de há muito, vinha ocupando o local arrendado. E, desde logo, porque os autores não moram na «zona», ou, sequer, em Lisboa e nem a frequentam, por si ou por seu representante, para que a publicidade ou notoriedade do facto os alcance.

E, também, não cremos decisivo o facto de algumas rendas terem sido pagas ao representante dos réus através de cheques da «L...» porque, como bem nota a sentença recorrida, qualquer pode pagar as rendas devidas pelo locatário, pelo que o facto, desacompanhado como vem, carece de sentido útil.

Tal situação, como a anterior, denunciariam afinal e, quando muito, que os autores *sabiam* da cedência do local e, sabendo, silenciaram. Mas quem cala pode ter diversos e insuspeitados motivos para assim proceder, e o silêncio não vale, para o fim que ora nos ocupa, de declaração negocial, por a lei lhe não atribuir essa força — Art. 218.º, Cód. Civil —, sendo certo que sobre os autores não impendia o «onus de falar».

Não houve, pois, reconhecimento por parte dos Autores da sublocatária ou da beneficiária da cedência, enquanto tal; pelo que, omitida que foi, a comunicação desta situação, por parte do locatário, não poderia a acção deixar de proceder, por força do art. 1093.º-1, alínea f), do Cód. Civil.

A menos que aqueles tivessem deixado caducar o seu direito de acção de resolução por terem sabido do facto-fundamento de há mais de 1 ano,

sendo agora, inquestionado, e enquanto vigorar o Assento do STJ de 3-5-84, que aquele prazo se conta, seja instantâneo ou continuado o facto violador, do seu conhecimento inicial (sic).

Mas não. — Dos factos postos, não cremos ser lícito concluir, com segurança, que os autores tivessem conhecimento da sublocação ou cedência, de há mais de 1 ano à data da acção.

E é de algum modo indiciador disso o facto de o réu a ter comunicado a alguns deles, somente após a formalização da escritura do «subarrendamento» à «L...», na convicção em que estaria de que os autores ignoravam tal circunstância; como significativo nos parece o facto já dito de os autores não frequentarem a zona, morando, aliás, fora de Lisboa, e não terem, que conste, visitado alguma vez o local; parecendo igualmente inoperante, para o simples conhecimento, o facto de algumas das rendas terem sido pagas por cheques com o indicativo da «L...».

Seguro é que não receberam quaisquer rendas *desta*, rendas que ela lhes devesse ou, sequer, que devessem receber dela *por a reconhecerem* sublocatária ou, simplesmente, *por saberem* da situação correspondente a tal estado de coisas; sendo por isso de concluir que tal conhecimento lhes chegou, somente, pela já referida escritura de sublocação ou por alturas dela, e não sendo, por isso, caduco o seu direito de acção para resolução do arrendamento.

Como assim, revogando a sentença recorrida pelo provimento do recurso, sem necessidade de levá-lo à apreciação do despacho que desatendera a reclamação à especificação e questionário, se declara resolvido o contrato de arrendamento celebrado com o réu e, em consequência se condenam os réus a despejar o local que nele se alcançava.

Custas por estes em ambas as instâncias.

Lisboa, 18 de Dezembro de 1984.

aa) *Farinhas Ribeiro (Relator), Lobo de Mesquita, Rosa Raposo.*