

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 1718/11.8TJLSB.L1-8

Relator: ANTÓNIO VALENTE

Sessão: 02 Outubro 2014

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO

CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

PLURALIDADE DE TITULARES DO DIREITO

Sumário

1. Celebrado em 1960 um contrato de arrendamento com oito médicos, visando a instalação de consultórios, são válidas as cessões que foram ocorrendo ao longo dos anos e mediante as quais um dos arrendatários transmitia a um ou vários médicos os seus direitos e obrigações de arrendatário, sem que se exija a autorização do senhorio nem sequer - salvo a partir do NRAU e da redacção dada ao art. 1112º do Código Civil - a comunicação a este dessa cessão.

2. O facto de em tais cessões se fazer referência à transmissão da quota-parte do arrendatário cedente, apenas terá efeitos nas relações entre os diversos arrendatários e o modo como dividiram entre si o espaço locado para instalação dos seus escritórios e repartiam uns com os outros o pagamento da renda.

3. Em relação ao senhorio o arrendamento é apenas um, envolvendo os diversos médicos arrendatários ou aqueles que obtiveram tal posição através das cessões operadas.

(sumário do Relator)

Texto Integral

ACÓRDÃOS DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

S...Limitada propôs contra M..., C..., P..., F..., R... e G...,Lda, acção com processo comum (forma sumária), pedindo seja declarado resolvido contrato

de arrendamento urbano relativamente a espaço que discrimina, e os Réus condenados na entrega imediata do mesmo.

Para tanto, disse, que há mais de cinquenta anos, como dona do imóvel que continua a ser, acordou com pessoas médicas que identifica, o arrendamento daquele para aí funcionar um consultório de médicos, que estavam autorizadas as sublocações sendo os sublocatários médicos, com o requisito da sua comunicação tempestiva e por escrito ao senhorio, que os RR. pessoas físicas são médicos e actuais utilizadores do espaço, mas não são os outorgantes do arrendamento, não tendo título que justifique a sua qualidade de inquilinos porquanto são em número bem superior aos oito inquilinos o que não é legalmente admissível, que, não lhe foram feitas as comunicações exigíveis para o efeito, e que a Ré sociedade não é médico, assim não podendo sequer ser arrendatária.

Os Réus contestaram em dois articulados distintos, um em nome do Ré M... e outro em nome dos Réus C..., P..., M..., R... e G...,Lda .

Opondo-se o R. M... impugnou que a A. não houvesse sido notificada da cessão a seu favor de posição de anterior inquilino, a que acresce que se não tivesse sido essa a via de conhecimento daquela, pelo menos desde há mais de vinte anos vem utilizando o espaço como seu consultório, do que a A. tomou conhecimento pela publicidade no exterior do edifício, anunciando os clínicos ali trabalhando, o que também sucedeu com os seus quatro colegas cc-réus, arguindo a caducidade do direito de resolução da A. fundamento da acção, e insurgindo-se que mais recentemente e à sua revelia, a A. tivesse processado recibos de renda a favor da R. sociedade (que ele R. M... não integra) quando a mesma não é arrendatária, o que determinou houvesse depositado em consignação a quota parte da renda.

Na sua contestação os Réus C..., P..., F..., R..., excepcionaram as comunicações à A. das cessões de que foram beneficiários, do que a mesma também teve conhecimento por estar publicitado no imóvel os médicos utilizadores do consultório, reconhecendo a sua situação de inquilinos, assim como, já aproveitando à posição da R. sociedade, que também foi transmitida à A. a constituição e finalidade contabilístico-fiscal da R. G..., Lda, o que aquela não questionou passando a processar os recibos de rendas a favor desta, que depois interrompeu forçando ao depósito de rendas, concluindo pela improcedência da acção.

Em articulado superveniente, o R. M... alega que procedeu ao depósito (em consignação) do valor da sua quota parte das rendas que indica, vencidas após a contestação, juntando comprovativos documentais.

O processo seguiu os seus termos, realizando-se julgamento e vindo a ser proferida sentença que julgou a acção improcedente e absolveu os RR do pedido.

Foram dados como provados os seguintes factos:

A) Em 02.02.1960, a A. era dona do espaço do rés-da-chão, lado esquerdo, do prédio sito na Rua

B) Em 02.02.1960, com o teor do documento 1 (junto à petição inicial), fls 17/26, a A. como senhoria e José..., Manuel..., João..., António..., Maria..., Fernando..., Rui... e Lino..., como inquilinos, acordaram o arrendamento do espaço do rés-da-chão, lado esquerdo, do prédio sito na Rua..., para aqueles nele "instalarem consultórios médicos ou gabinetes clínicos de consulta e laboratórios de análises clínicas, excluindo portanto toda a hipótese que envolva transformação em hospital ou casa de saúde", sendo a renda mensal de cinco mil escudos, a pagar no domicílio da sociedade senhoria no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito.

C) Na cláusula g) do contrato estipulou-se que "Fica permitida a sublocação total ou parcial da casa arrendada, considerando-se a senhoria desde já notificada das sublocações que forem feitas, contanto que do facto lhe seja dado conhecimento por escrito dentro de 30 dias a contar da data da sublocação".

D) De 1964 a Dezembro de 2009 (durante cerca de 45 anos e meio), M... exerceu funções de secretariado no consultório médico instalado na Rua ..., prestando serviço a todos os médicos que ali trabalharam.

E) M... como secretária era quem geria o dia-a-dia do consultório, sob orientação e coordenação dos médicos.

F) No período de 1964 a 2009, no final de cada mês, os médicos do consultório entregaram cheque a M... (emitido sobre conta de um deles) com o valor da renda devida, que esta entregou à A. na pessoa de Marcos..., contra o respectivo recibo.

G) Desde 1988 o Prof. José..., por razões de saúde deixou de exercer a sua profissão de médico.

H) Desde Fevereiro de 1960 até 2010, a A. procedeu às actualizações de renda de acordo com os coeficientes legais aplicáveis, dirigindo a correspondência referente ao locado em nome de Prof. Dr. José....

I) Desde Fevereiro de 1960 a Abril de 2010 os recibos de rendas referentes ao arrendamento provado em B) e C) foram sempre emitidos em nome de Prof. Dr. José....

J) Em 17.04.2002 a A. era pelo menos dona das fracções autónomas, correspondentes ao R/C Esquerdo, 4º Esquerdo, e R/C Direito que compõem o edifício da Rua....

K) De 17.04.2002 a 27.06.2008, nos assuntos do edifício da Rua ..., a Autora foi dirigida por A....

L) Então A... residia grande parte do tempo no estrangeiro, e vinha a Portugal, pelo menos, duas ou três vezes por ano.

M) Quando vinha a Portugal, A... ficava instalada no mesmo prédio onde se situa o consultório, em habitação no mesmo andar (R/C), lado direito, o que proporcionava o relacionamento daquela com médicos inquilinos do locado.

N) No período anterior a 27.06.2008, a A. S...Lda tinha o capital social de € 50,000,00, sendo A... titular de quotas com valor nominal somando € 49.900,00, a outra quota no valor de € 100,00 da titularidade de Roberto..., e sendo aquela a única gerente da Autora.

O) Em 31.05.1983, com o teor da escritura notarial doe. 2 (junto à contestação dos RR. C..., P..., F..., R..., e G...,Lda), fls 107/109, Rui... como trespessante e Fernando..., Joaquim..., Pedro..., José..., e Abílio..., como trespessários, acordaram o trespasse pelo primeiro aos demais, em comum e partes iguais, do direito de um oitavo (1/8) indiviso do consultório médico instalado no R/C esquerdo do prédio sito na Rua....

P) Rui..., Fernando..., Joaquim..., Pedro..., José..., e Abílio..., exercem(ceram) a profissão de médico.

Q) Depois de 31.05.1983 não houve comunicação escrita à A., do teor da escritura notarial daquela data (provada em P), de trespasse incluindo a

cessão de direitos da posição de coarrendatário, de Rui... para José..., Abílio... e outros.

R) Depois de 31.05.1983 e em nome dos inquilinos, M... comunicou verbalmente a A..., a cessão de direitos da posição de arrendatário de Rui... para José..., Abílio... (por escritura provada em O).

S) E quando recebeu a comunicação, A... disse que lhe interessava o conhecimento das cedências das posições dos médicos no arrendamento.

T) Em 29.09.1989, com o teor da escritura notarial doc. 10 (junto à p.i.), fls 35/39, Manuel... como cedente e Maria..., João..., M..., Vieira... e Pedro..., como cessionários, acordaram a cessão pelo primeiro aos demais, em comum e partes iguais, e livre de qualquer passivo, a posição contratual de um oitavo (1/8) do direito do arrendatário no contrato de arrendamento referente ao RIC esquerdo do prédio sito na Rua..., titulado por escritura de 02.02.1960, lavrada no ... Cartório Notarial de Lisboa, Livro 969, fls 43 vº e seguintes.

U) Manuel... como cedente e Maria..., João..., M..., Vieira... e Pedro..., exercem(ceram) a profissão de médico.

V) Depois de 29.09.1989, não houve comunicação escrita à A., do teor da escritura notarial daquela data (provada em U)), de cessão de direitos da posição de coarrendatário de Manuel... para o R. M... e para o R. F....

W) Depois de 29.09.1989 e em nome dos inquilinos, M... comunicou verbalmente a A... a cessão de direitos da posição de coarrendatário de Manuel...para o R. M... e para o R. F... (por escritura provada em T).

X) E quando recebeu a comunicação, A... disse que lhe interessava o conhecimento das cedências das posições dos médicos no arrendamento.

Y) Desde pelo menos 1989 que está feita a afixação - na fracção correspondente ao rés-do-chão esquerdo do nº 65 da Rua..., com o teor do doc. 5 p.i., fls 30, com os nomes de médicos - da placa provada em 12), com as alterações quando entraram e saíram médicos.

Z) Desde cerca de 1992, Marcos... trabalha como porteiro no edifício onde se situa o locado, para o que dispõe, para residir, da cave do mesmo, prestando também serviços diversos aos titulares da utilização das fracções daquele, incluindo a A.

AA) Nas funções que realizava regularmente, até 2010 Marcos... recebeu mensalmente o valor da renda do locado, por cheque, contra a entrega do recibo que a A lhe confiara.

BB) No período de 1992 a 2010, Marcos... realizou ainda para a A pequenas reparações no consultório locado, e complementarmente prestava aos médicos serviço de manutenção e portaria daquele.

CC) Em 14.07.1997, com o teor da escritura notarial doc. 3 (junto à contestação dos RR. C..., P..., M..., R..., e G...,Lda), fls 110/111, José... como cedente, e P..., como cessionário, acordaram a cessão pelo primeiro ao segundo, da posição contratual de um quarenta avos (1/40) do direito do arrendatário, no contrato de arrendamento referente ao R/C esquerdo do prédio sito na ... titulado por escritura de 02.02.1960, lavrada no ... Cartório Notarial de Lisboa, Livro 969 fls. 43 vº e seguintes, destinado à mesma actividade liberal.

(DD) José ... e P... exercem(ceram) a profissão de médico.

EE) Depois de 14.07.1997 não houve comunicação escrita à A, do teor da escritura notarial daquela data (provada em CC)), de cessão de direitos da posição de coarrendatário de José ... para o R. P.....

FF) Depois de 14.07.1997 e em nome dos inquilinos, M...comunicou verbalmente a A... a cessão de direitos da posição de coarrendatário de José... para o R. P... (por escritura provada em H)).

GG) E quando recebeu a comunicação, A... disse que lhe interessava o conhecimento das cedências das posições dos médicos no arrendamento.

HH) Em 04.03.2002, com o teor do escrito particular doc. 1 (junto à contestação dos RR. C..., P..., M..., R..., e G...,Lda), fls 105/106, Lino...como cedente e C..., como cessionária, acordaram a cessão pelo primeiro à segunda, da posição contratual de um oitavo (1/8) do direito do arrendatário, no contrato de arrendamento referente ao R/C esquerdo do prédio sito na Rua..., titulado por escritura de 02.02.1960, lavrada no ... Cartório Notarial de Lisboa, Livro 969, fls 43 vº e seguintes. Destinado a consultório médico ou gabinetes clínicos de consulta e laboratório de análises clínicas.

II) Lino... e C... exercem ou exerceram a profissão de médicos.

JJ) Depois de 04.03.2002 não houve comunicação escrita à A., do teor do escrito particular daquela data, de cessão de direitos da posição de coarrendatário de Lino... para a R. C....

KK) Depois de 04.03.2002 e em nome dos inquilinos, ... comunicou verbalmente a A... a cessão de direitos da posição de coarrendatário de Lino... para a R. C....

LL) E quando recebeu a comunicação, A... disse que lhe interessava o conhecimento das cedências das posições dos médicos no arrendamento.

MM) Em 20.07.2005, com o teor do escrito particular doc. 5 (junto à contestação dos RR. C..., P..., M..., R..., e G...,Lda), fls 115/116), Abílio... como cedente, e R..., como cessionário, acordaram a cessão pelo primeiro ao segundo, da posição contratual do direito de coarrendatário, no contrato de arrendamento referente ao R/C esquerdo do prédio sito na Rua ... titulado por escritura de 02.02.1960, lavrada no ... Cartório Notarial de Lisboa, Livro 969, fls 43 vº e seguintes, destinado a consultório médico ou gabinetes clínicos de consulta e laboratório de análises clínicas.

NN) ... e R... exercem(ceram) a profissão de médico.

OO) Depois de 20.07.2005 não houve comunicação escrita à A., do teor do escrito particular daquela data, de cessão de direitos da posição de coarrendatário de Abílio... para o R. R....

PP) Depois de 20.07.2005 e em nome dos inquilinos, ... comunicou verbalmente a A...a cessão de direitos da posição de coarrendatário de Abílio...para o R, R....

QQ) E quando recebeu a comunicação, A... disse que lhe interessava o conhecimento das cedências das posições dos médicos no arrendamento.

RR) Desde 2005 a A tinha conhecimento da utilização do consultório pelos R. M..., R. F..., R. P..., R. C..., e R. R... na condição de coarrendatários.

SS) Em 27.06.2008 faleceu A..., e então as quotas da sociedade A., transmitiram-se por sucessão para Henrique... e para Roberto... , cada um ficando titular de quotas no valor nominal de € 25.000,00.

TT) Por deliberação (de sócios) de 22.04.2009, os sócios Henrique... e Roberto... foram designados gerentes da sociedade A.

UU) Em 2009 Henrique... residia em Paris.

VV) E então Henrique... constituiu procuradora da A, a Sra Dra A..., a quem foram conferidos poderes de administração das fracções autónomas de que a sociedade A era proprietária na Rua ..., incluindo o locado.

WW) Até Dezembro de 2009, os R. M..., R. P..., R. C..., R. R..., e R. MF..., suportaram a sua parte nas despesas do consultório com funcionárias (secretárias), renda do locado, electricidade, água e telefones.

XX) Em Janeiro de 2010, no consultório exerciam a sua actividade de médico, apenas os R. M..., R. F..., R. P..., R. C..., R. R..., e V... (esta última que entretanto deixou de ali exercer).

YY) Em 25.01.2010 foi inscrito registralmente o contrato da sociedade por quotas com a firma "G...,Lda", com sede na Rua..., com o capital social de € 5.000, e o objecto social de gestão de consultório médico.

ZZ) Sendo sócios de "G...,Lda", cada um com a quota de 1.000,00 C..., P..., F..., R. R..., e V..., todos desempenhando funções de gerentes.

AAA) A Ré "G..., Lda" foi constituída com a finalidade de fazer a gestão e administração do consultório, no que respeita aos seus sócios.

BBB) O R. M... foi convidado pelos restantes colegas para fazer parte da sociedade a constituir (G..., Lda.) a quem foi devidamente explicada a finalidade dessa sociedade, tendo o mesmo declinado o convite e recusado fazer parte da mesma.

CCC) Depois de Janeiro de 2010 o R. M..., na relação com os colegas do consultório manteve-se obrigado a suportar a sua parte das despesas no consultório, com funcionárias (secretárias), renda do locado, electricidade, água e telefones.

DDD) Em Abril de 2010 na fracção correspondente ao rés-da-chão esquerdo do nº 65 da Rua...estava afixada a placa - com o teor do doc. 5 p.i., fls 30 - com os nomes dos médicos Dr. M..., Dra. C..., Dr. P..., Dr. F... e Prof. R....

EEE) A partir de Abril de 2010, Henrique... passou a residir ocasionalmente em Lisboa, e então a ocupar-se directamente dos assuntos do edifício onde se situa o consultório.

FFF) Desde a renda vencida em Maio de 2010 (até à vencida em Julho de 2011), a A. passou a emitir os recibos respeitantes ao espaço arrendado, em nome de "Gestão..." ou "...Administração" (querendo dizer a R. "G...,Lda"), todas no valor unitário de € 497,00.

GGG) Com data de 11.06.2010, com o teor do doc. 9 junto à petição inicial, fls 34, tendo como destinatários os "Locatários da fracção correspondente ao R/C esquerdo do prédio sito na Rua ...", e endereçado ao locado, a A. entendeu "solicitar, com a brevidade possível, a identificação exacta do titular do direito de locação no âmbito do Contrato de arrendamento em apreço".

HHH) Em 17.06.2010, pelas 11h30, no consultório médico, realizou-se reunião, em que estiveram presentes os R. F..., R. P..., R. C..., e R. R..., e Henrique..., no decurso da qual aqueles transmitiram ao último a situação do consultório, entregaram-lhe cópia da escritura de constituição da sociedade "G...Lda". e explicaram-lhe as suas razões de natureza contabilística e fiscal da constituição desta.

III) E então Henrique... transmitiu aos R. F..., P..., R C..., e R. R..., que iria analisar toda a informação recebida e documentação entregue, e consultar o seu advogado.

JJJ) Marcos... conheceu todos os médicos que passaram pelo consultório, desde que ali exerce funções, e teve conhecimento em 2010 da constituição da R. G...,Lda.

KKK) Nos meses de Maio, Junho e Julho de 2011, Marcos... recebeu em cada um daqueles meses de "G...,Lda". a quantia de € 39,36.

LLL) E em cada um dos meses de Julho de 2010 a Julho de 2011, a renda foi paga com utilização de cheque no valor daquela, sacados sobre conta da R. "G..., Lda", entregue a Marcos

MMM) Por carta datada de 14.07.2011, registada c/ AR, com o teor do doc.13 (p.i., fls 44), M... (por representante) veio invocar a sua qualidade de coarrendatário do espaço do R/C esquerdo do prédio sito na Rua..., com base na escritura notarial de 29.09.1989, de que juntou cópia - e reclamar da A. contra a emissão dos últimos recibos (não consegue identificar desde quando) não em nome dos arrendatários entre os quais ele, mas da sociedade "G...,Lda", solicitando a rectificação imediata e informação sobre a razão de tal actuação da A. sem que tivesse sido consultado.

NNN) Em Julho de 2011 o A. transmitiu aos interessados que não receberia mais rendas do espaço R/C esquerdo do prédio da Rua

(OOO) Em 04.08.11 "G...,Lda" procedeu a depósito na Caixa Geral de Depósitos a favor de S...Limitada, da importância de € 497,00, dizendo que o fazia como renda do mês de Setembro de 2011 do R/C esquerdo do prédio sito na Rua..., com a indicação de ser depósito condicional.

PPP) Por carta de 09.08.2011, sob registo c/ AR, com o teor do doc. 26 junto à contestação dos RR. C..., P..., F..., R..., e G...,Lda" notificou a A. que face à recusa desta em receber a renda vencida em Agosto de 2011 e referente ao R/C esquerdo do prédio sito na Rua ..., procedeu ao respectivo depósito a seu favor na CGD do respectivo valor, juntando cópia do documento, e informando que até alteração da postura de recusa manterão a realização do depósito das rendas futuras.

QQQ) Em 07.09.11 "G...,Lda" procedeu a depósito na Caixa Geral de Depósitos a favor de S...Limitada, da importância de € 497,00, dizendo que o fazia como renda do mês de Outubro de 2011 do R/C esquerdo do prédio sito na Rua..., com a indicação de ser depósito condicional.

RRR) Em 08.09.2011 o R. M... realizou à ordem do Tribunal, o depósito na CGD da quantia de € 155,52, fazendo constar no respectivo talão de depósito, que aquela corresponde a 1/8 (um oitavo) das rendas dos meses de Setembro e Outubro de 2011, acrescida da indemnização de 50%, e que o fazia condicionalmente.

SSS) E por carta de 09.09.2011 (com o teor do doc. 1 art. sup 27.04.12 R. M..., fls 166) o R. M... notificou a A. dos depósitos referidos, com a indicação de ser a quota parte da renda que lhe competia satisfazer.

TTT) Em 06.10.11 "G...,Lda" procedeu a depósito na Caixa Geral de Depósitos a favor de S... Limitada, da importância de € 497,00, dizendo que o fazia como renda do mês de Novembro de 2011 do R/C esquerdo do prédio sito na Rua..., com a indicação de ser depósito condicional.

UUU) E em cada um dos meses de Outubro de 2011 a Abril de 2012, o R. M... depositou à ordem do Tribunal, na CGD, a quantia de € 62,13, fazendo constar no respectivo talão de depósito que aquela corresponde a 1/8 (um oitavo) da renda respectiva dos meses de Novembro 2012 a Maio de 2013, e que o fazia condicionalmente.

Inconformada recorre a Autora, concluindo que:

- O contrato de arrendamento celebrado pela A. em 2 de Fevereiro de 1960 com oito médicos constituiu aqueles oito arrendatários na obrigação do exercício conjunto dos respectivos deveres de inquilino, nomeadamente quanto à utilização do espaço e pagamento da renda.
- A cessão da posição contratual de um arrendatário terá de corresponder à posição que detém em conjunto com os restantes coarrendatários e não é fraccionável.
- A denominada escritura de trespasse outorgada em 31-5-83 pelo primitivo arrendatário Dr. Rui..., não constitui título bastante e adequado para a cessão da sua posição contratual, nomeadamente para a transmissão de um quadragésimo para os cessionários José... e Abílio....
- Acresce que a A. não foi avisada no prazo e na forma legal desta transmissão.
- A escritura outorgada em 29 de Setembro de 1989, pela qual o primitivo inquilino Dr. Manuel... declara ceder o oitavo que lhe pertence no arrendamento "sub judice" a cinco médicos, entre os quais os ora R. R. F... e M..., padece do referido vício quanto ao objecto, porquanto a posição de coarrendatário não era divisível e conseqüentemente a transmissão será ilícita e ineficaz em relação à A.
- Também a escritura notarial de cessão da posição contratual do Dr. José... para o ora R. Dr. P..., outorgada em 14-07-1997, na qual declara ceder um quarenta avos do direito ao arrendamento, tem objecto nulo e que afecta a transmissão, que assim como não se operou para o Dr. José também não poderá ser transmitida para o Dr. P....
- O contrato particular outorgado em 4-03-2002 pelo Dr. Lino... para a ora R. C..., na medida em que refere que a cedência corresponde a um oitavo do direito ao arrendamento e que demonstrámos não ser fraccionável, não operou por isso uma transmissão eficaz e oponível à A., que aliás não foi notificada na forma e prazo prescritos na lei.
- Porque no contrato de cessão de posição contratual pelo qual o Dr. Abílio... declara, em 20-06-2005, transmitir para o R. R... a sua posição contratual no arrendamento "sub judice" e que corresponderia a um quarenta avos (teria adquirido 1/5 ao Dr. Rui ... que teria 1/8), também a posição transmitida já era fracionamento do arrendamento, ter-se-á de considerar a nulidade, ilicitude e

ineficácia desta transmissão, da qual também não foi dado conhecimento válido à A.

- Quanto à transmissão ocorrida entre 25 de Janeiro de 2010 e Maio desse ano, pela qual os R. R. C..., P..., F... e R..., cederam, verbalmente e sem observância de forma legal, as posições que se arrogavam de arrendatários da fracção "sub judice" para a R. G..., Ld.a, em nome da qual passaram a pagar as rendas, a mesma estará sempre ferida de ilegalidade porquanto esta R. não é uma sociedade profissional para os efeitos do disposto no art. 1112.º, nº 1, al. b) do Código Civil.

- Por isso, quando na douda sentença se consideraram legítimas as transmissões da posição contratual efectuadas e de que os RR. foram beneficiários, violou-se o disposto no art. 1112.º, n.º 1 do Código Civil, cuja interpretação correcta impedia os cedentes de repartirem a sua posição por vários cessionários, e apenas podiam transmitir o seu direito inicial e conjunto.

- Além de que, contrariamente ao alegado na sentença, verificou-se uma transmissão simplesmente de facto para a Ré G..., Ld.a da posição contratual de arrendatária e, exactamente porque se transmitiram de facto as obrigações que os cedentes se arrogavam, é que a renda passou a ser paga por esta.

- Assim a douda sentença deveria ter aplicado o disposto no art. 1112.º do Código Civil, para verificar a violação pelos R.R. do disposto no art. 1038º deste diploma e, aplicando devidamente a al e) do art. 1083º do Código Civil, considerar as cessões contratuais ilícitas, inválidas e ineficazes em relação à A. , a quem não será assim exigível a manutenção deste arrendamento.

Nestes termos e nos demais e direito deverá ser julgado procedente e provado o presente recurso e consequentemente revogar-se a douda sentença e decretar-se a resolução do contrato de arrendamento e a entrega da fracção "sub judice" livre e devoluta de pessoas e bens.

Foram apresentadas contra-alegações defendendo a bondade da decisão recorrida.

Cumpram apreciar.

A questão que se coloca no presente recurso é a de saber se os RR dispõem de título legítimo que lhes assegure a qualidade de arrendatários.

A Autora e ora recorrente pretende que o primitivo contrato de arrendamento celebrado em 1960 não se transmitiu para os ora RR.

Se analisarmos o contrato de arrendamento de 1960, junto a fls. 17 e seguintes, verificamos que o mesmo se destina a serem instalados pelos inquilinos no R/C esquerdo do prédio, *“consultórios médicos ou gabinetes clínicos de consulta e laboratório de análises clínicas, exceptuando portanto toda a hipótese que envolva a transformação em hospital ou casa de saúde”*.

Na alínea g) estipula-se que *“fica permitida a sublocação total ou parcial da casa arrendada, considerando-se a senhoria desde já notificada das sublocações que forem feitas, contanto que do facto lhe seja dado conhecimento por escrito dentro de trinta dias a contar da data da sublocação, e renunciando a senhoria também desde já ao direito de livre fixação de renda no caso de sublocação”*.

Parece manifesto que as diversas situações ilustradas na matéria de facto nada têm a ver com a sublocação. Como refere Pais de Sousa, *“Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano”*, pág. 148, *“existe subarrendamento quando o arrendatário, sem perder essa qualidade, dá de arrendamento parte ou a totalidade do prédio urbano que anteriormente arrendara (...)”*.

No caso dos autos estamos perante transmissões do direito de diversos arrendatários para terceiros, mediante as quais os primeiros perdem tal condição de arrendatários.

Ora, relativamente a estas transmissões, o contrato é omissivo, devendo a questão ser assim resolvida nos termos legais.

Estamos perante um arrendamento para o exercício de profissão liberal, sendo aplicáveis os artigos 1108º e seguintes do Código Civil na redacção dada pelo NRAU.

Dispõe, a este título, o art. 1112º nº 1:

“É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência de autorização do senhorio (...) a pessoa que no prédio arrendado continue a exercer a mesma profissão liberal, ou a sociedade profissional de objecto equivalente”.

Nos termos do nº 3 do mesmo preceito, é exigido que a transmissão seja celebrada por escrito e comunicada ao senhorio.

De resto, o art. 122º do RAU dispunha, de modo similar, que *“a posição do arrendatário é transmissível por acto entre vivos, sem autorização do senhorio, a pessoas que no prédio arrendado continuem a exercer a mesma profissão”*, devendo contudo a cessão ser celebrada por escrito sob pena de nulidade.

Se observarmos as transmissões realizadas em 29/09/1989, alínea T) da matéria assente, em 14/07/1997, alínea CC), em 04/03/2002, alínea HH), em 20/07/2005, alínea MM), verificamos que se trata de cessões da posição de um arrendatário para outro ou outros que passaram a exercer no locado a mesma actividade de médicos. Foram celebrados por escrito.

O facto de em tais cessões se mencionar uma fracção do direito ao arrendamento não implica a nulidade de tais contratos. O transmitente não detém qualquer fracção no arrendamento, que foi feito unitariamente a um conjunto de médicos, mas essa referência apenas poderia ter reflexos nas relações entre cedente e cessionário e não em relação ao senhorio. Com efeito, com a cessão transmitem-se para o cessionário todos os deveres que obrigavam o cedente na relação locatícia e que, de acordo com a factualidade provada, não foram violados, nomeadamente a obrigação do pagamento da renda.

É preciso compreender que quando o contrato de arrendamento foi celebrado, eram oito os médicos arrendatários. Foi estipulada uma renda mensal de 5.000\$00. Contudo, e como é evidente, cada médico teria o seu espaço próprio para consultório e atendimento de clientes e cada um contribuiria em medida que teria sido acordada entre eles para o pagamento da renda. Para o senhorio o que releva é que todos e cada um cumprissem as obrigações impostas ao locatário e lhe pagassem a renda mensal independentemente da proporção que entre eles acordassem.

Quando nas aludidas cessões se menciona uma fracção, por exemplo de 1/8 na cessão em que foi cedente Manuel..., tal referência não produz qualquer efeito jurídico - porque Manuel... não é detentor de qualquer direito a 1/8 do arrendamento - mas não implica a nulidade da cessão porque esta consiste na transmissão para os cessionários dos direitos e obrigações de Manuel... enquanto um dos oito primitivos arrendatários e tal transmissão operou-se. Quanto muito, a alusão a um 1/8 pode servir apenas para esclarecer as relações internas entre os oito coarrendatários e isso não afecta nem a transmissão nem o contrato de arrendamento em si mesmo. É que nas relações com a Autora os cessionários nunca se assumiram, cada um, como

titulares de uma fracção do direito de arrendamento, o que se traduziria nomeadamente no pagamento igualmente fraccionado da renda e não no seu montante unitário (o caso especial do Réu M... será discutido mais adiante).

Por outro lado, a referência a 1/8 – para nos atermos a este exemplo – explicita apenas que o cedente cede a sua posição como coarrendatário e não a totalidade da posição dos inquilinos na relação de arrendamento. A ser como parece pretender a recorrente, ou seja, que a cessão só seria válida se envolvesse todos os coarrendatários, tal significaria uma impossibilidade prática da cessão. Se um médico, por exemplo, devido a doença ou idade, deixa a profissão, teriam de ser os oito coarrendatários a ceder a transmitir a posição no arrendamento, o que teria como consequências que todos teriam de abandonar o prédio.

Quando se procede a um arrendamento visando o exercício de profissão liberal – no caso, consultório médico – a oito médicos, é de esperar que ao longo da vigência do contrato – que já vem de 1960 – os primitivos arrendatários vão, um a um, deixando o exercício da profissão, e caso não pudessem individualmente ceder a sua posição contratual, não seria possível qualquer cessão a não ser que os oito decidissem transmitir simultânea e unitariamente a posição de arrendatários a terceiros. Seria no fundo inviabilizar um instituto, o da cessão, que o art. 122º do RAU e actualmente o art. 1112º do Código Civil prevêm e permitem claramente.

Por outro lado, nada nos aludidos normativos indicia que a cessão tenha de ser feita apenas a um cessionário, ou que o número de cessionários haja de ser equivalente ao dos cedentes.

Refira-se ainda que a cessão não carece da autorização do senhorio, não sendo sequer exigível a notificação deste, como decorre do art. 122º do RAU. Só com a actual redacção do art. 1112º nº 3 do Código Civil, introduzida pelo NRAU é que se faz menção à necessidade de comunicação ao senhorio.

Assim e relativamente às cessões operadas até 27/06/2006 – que são todas, excepto a efectuada com a sociedade G...Lda de que tratemos adiante – não existia qualquer obrigação de comunicação ao senhorio.

Coloca-se um outro problema que é o do trespasse efectuado por escritura pública de 31/05/1983, efectuado pelo primitivo arrendatário Dr. Rui... aos Drs. Fernando..., Pedro..., José... e Abílio....

É manifesto que o espaço arrendado para o exercício de profissão liberal não constitui um estabelecimento comercial que possa ser alvo de transmissão por trespasse.

Se lermos os termos da escritura junta a fls. 108 e 109, deparamos com o seguinte:

“ (...) Pela presente escritura, trespasa aos segundos outorgantes, em comum e partes iguais, aquela sua oitava parte indivisa do mencionado consultório médico, abrangendo o trespasse a cedência dos respectivos direitos e obrigações de arrendatário do local, bem como a cedência das licenças e alvarás e, ainda, a venda de utensílios e demais coisas móveis existentes no mesmo consultório”.

Como se vê não existe aqui qualquer trespasse de estabelecimento comercial - estabelecimento que também não existe. O que ocorre é uma cessão da posição de arrendatário sendo transferidos os respectivos direitos e obrigações e, por acréscimo, vendidos os utensílios e demais coisas móveis existentes no consultório. E nada indica, contrariamente ao alegado pela recorrente, que se trate de um negócio simulado (alínea aa) das alegações). Independentemente do nome atribuído pelas partes ao negócio o que define este é o seu conteúdo, através das cláusulas que o integram. E estas não deixam dúvidas de que estamos perante uma cessão com transmissão da posição do arrendatário. Não é perceptível qualquer intuito de prejudicar terceiros nem de uma divergência entre a vontade real e a declarada: declarou-se a *“cedência dos respectivos direitos e obrigações de arrendatário do local”* e essa declaração corresponde à vontade real das partes, como de resto a própria recorrente acaba de certo modo por reconhecer na alínea ff) das suas alegações.

Por outro lado, insiste-se que nada nos normativos aplicáveis e já várias vezes citados, obriga a que a transmissão dos direitos e obrigações de arrendatário feita por um inquilino seja efectuado para um único cessionário. Nem se vê qual a relevância que isso poderia ter em termos de arrendamento. Como a recorrente sublinha, e bem, existe um único contrato de arrendamento celebrado pela senhoria com oito inquilinos (médicos), os quais, ao longo dos anos, foram cedendo a sua posição a diversos cessionários, sempre médicos. Apesar das referências, nas diversas escrituras de cessão, a uma percentagem ou quota, esta tem de ser entendida apenas como explicitação, nas relações internas entre inquilinos cedentes e cessionários, nomeadamente tendo em

vista os limites da cessão perante o aproveitamento por diversos locatários do unitário espaço arrendado.

E sendo apenas um o arrendamento, qualquer acto de um ou vários dos inquilinos será susceptível de fundamentar, pela sua gravidade e consequências, o direito de resolução pelo senhorio. Em nada releva, no tocante aos interesses contratual e legalmente protegidos do locador, que a cessão seja feita de uma para várias pessoas - o que é claramente legitimado pelo art. 122º nº 1 do RAU - na medida em que todas elas integram uma única posição contratual de arrendatários.

Quando à situação da Ré G...Lda.

Insiste a recorrente que ocorreu uma cessão por parte dos inquilinos F..., P..., C... e R..., pela qual estes transmitiram os respectivos direitos de co-arrendatários à dita sociedade G... Lda.

Esta sociedade foi constituída em 25/01/2010 tendo por objecto "*a gestão de consultório médico*". Tinha como sócios e gerentes, para lá de V..., os ora RR P..., Maria C..., R... e F....

Porém, não se prova que haja sido efectuada uma cessão de posição contratual de arrendatários a essa sociedade. A questão não é a de saber se a cessão é válida ou nula, mas sim a de apurar se alguma vez teve lugar. E nada na matéria provada permite responder positivamente.

Uma coisa é alguns dos médicos que são arrendatários do imóvel terem constituído uma sociedade para gestão dos consultórios, outra a de transmitirem para tal sociedade os direitos e obrigações de arrendatários.

A constituição da sociedade, como foi esclarecido pelos RR ao A ficou a dever-se a razões de natureza contabilística e fiscal.

Se é verdade que desde Julho de 2010 a Julho de 2011 a renda foi paga por meio de cheques sacados sobre a conta da "G..." tal não significa que a sociedade estivesse a pagar tal renda enquanto inquilina.

De resto, o Réu M... sempre recusou integrar tal sociedade, razão pela qual reclamou da Autora pelo facto de os recibos virem passados em nome de "G..." e não em nome dos arrendatários.

De resto, se o objecto da sociedade era a gestão dos consultórios médicos de vários RR, seria normal que os pagamentos fossem feitos com cheques sobre a

conta dessa sociedade. Não é a mesma coisa que dizer que a sociedade pagava a renda assumindo a sua condição de inquilina do locado o que nem sequer seria possível já que um dos médicos arrendatários recusara integrar a sociedade. Na realidade tal equivaleria à perda de qualidade de arrendatários não só dos RR que constituíram a sociedade mas do próprio M... que nada teve a ver com aquela e que, fruto do modo como a renda era paga e sobretudo do nome que figurava nos recibos, estaria a ser alvo por parte da sociedade e da Autora de uma resolução contratual inteiramente ilícita e decorrendo à sua revelia.

A partir do momento em que a Autora recusou receber as rendas, os pagamentos das rendas, por depósito, foram feitos, por um lado pela sociedade G..., por outro pelo Réu M....

A partir do momento em que não se provou a existência de qualquer cessão por parte dos RR à sociedade G..., que haja transmitido os seus direitos e obrigações de arrendatários para esta, mas tão só que a sociedade tinha por objecto a gestão dos consultórios dos RR - excepto do Réu M... - não fará sentido invocar qualquer relação arrendatícia com essa sociedade ou pedir a sua resolução. A sociedade, tanto quanto a prova permite afirmar, não é nem nunca foi inquilina do prédio.

Neste aspecto e apesar de os pagamentos da renda serem efectuados por meio de cheque sacado sobre a conta da sociedade, é nosso entendimento que os recibos passados pela Autora o deveriam ter sido em nome dos médicos arrendatários, um dos quais, insiste-se nunca teve nada a ver com a sociedade.

Não existe pois motivo para fundamentar a resolução do arrendamento, na medida em que os médicos arrendatários o são na sequências de cessões contratuais válidas. Quanto à Ré G..., repete-se, não se prova que seja inquilina do locado pelo que é inviável a resolução de um contrato inexistente.

Conclui-se assim que:

- Celebrado em 1960 um contrato de arrendamento com oito médicos, visando a instalação de consultórios, são válidas as cessões que foram ocorrendo ao longo dos anos e mediante as quais um dos arrendatários transmitia a um ou vários médicos os seus direitos e obrigações de arrendatário, sem que se exija a autorização do senhorio nem sequer - salvo a partir do NRAU e da redacção dada ao art. 1112º do Código Civil - a comunicação a este dessa cessão.

- O facto de em tais cessões se fazer referência à transmissão da quota-parte do arrendatário cedente, apenas terá efeitos nas relações entre os diversos arrendatários e o modo como dividiram entre si o espaço locado para instalação dos seus escritórios e repartiam uns com os outros o pagamento da renda.

- Em relação ao senhorio o arrendamento é apenas um, envolvendo os diversos médicos arrendatários ou aqueles que obtiveram tal posição através das cessões operadas.

Pelo exposto, julga-se improcedente a apelação.

Custas pela apelante.

LISBOA, 2/10/2014

António Valente

Ilídio Sacarrão Martins

Teresa Prazeres Pais