

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 1998/2004-6**

**Relator:** PEREIRA RODRIGUES

**Sessão:** 01 Abril 2004

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA

**ESTABELECIMENTO COMERCIAL**

**TRESPASSE**

## Sumário

Um escritório afecto a uma actividade comercial ou industrial pode integrar um estabelecimento comercial passível de trespasse se estiver dotado de autonomia.

Mas, m princípio, o escritório de uma fábrica, enquanto serviço de apoio à mesma não integra um estabelecimento comercial.

No âmbito do princípio da liberdade contratual é válida a cláusula que impede a realização de obras no local arrendado sem autorização escrita do senhorio, tal como é válida a cláusula segundo a qual as que forem realizadas, com ou sem autorização, ficam a pertencer ao prédio, sem que o inquilino possa invocar direito de retenção ou a indemnização.

Tal cláusula não pode ser incluída na proibição estabelecido no artigo 809º do CC, porque a mesma não visa afastar normas de carácter imperativo no regime do contrato de arrendamento, nem excluir deveres acessórios de conduta decorrente do princípio geral da boa fé ou ainda deveres de protecção em benefício de terceiros.

## Texto Integral

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA:

### I. OBJECTO DO RECURSO E QUESTÕES A SOLUCIONAR.

No Tribunal Cível da Comarca de Lisboa, M. Pereira intentou a presente acção declarativa, sob a forma de processo ordinário, contra "Bortex - Fábrica de Escapes, L.da", pedindo que:

Se condene a R. a reconhecer a propriedade do 1.º andar frente do prédio sito na Rua .... n.ºs 110 a 110 C e 4 da Rua ... descrito na 8.ª C. Registo Predial de Lisboa sob a ficha 1698/930917;

Se decrete a resolução do contrato de arrendamento atinente àquele andar e se condene a R. a entregá-lo à A. com todas as chaves em bom estado de conservação e de perfeito funcionamento;

- Se condene a R. a indemnizá-la pela quantia mensal correspondente ao dobro da renda devida a pagar a partir de Setembro de 1996 inclusive até à entrega do imóvel.

Para tanto, e em síntese, alegou que cedeu o andar à R. temporariamente e mediante contrapartida monetária e que a R. celebrou escritura pública de trespasse em que cede à "S.F. - Sociedade de Mediação Imobiliária, L.da" o andar em causa, mas que não teve lugar efectivo trespasse, por só ter sido cedido o espaço.

A R. contestou, suscitando o incidente do valor da acção e considerando ter havido efectivo trespasse, pediu a condenação da A. como litigante de má fé. A sociedade "S.F. - Sociedade de Mediação Imobiliária, L.da" deduziu incidente de intervenção, que foi admitido e contestando, pugnou pela improcedência da acção e deduziu pedido reconvençional, consistente na condenação da A. a pagar-lhe Esc. 11 898 665\$00, correspondentes ao valor pago pelo trespasse (Esc. 6 500 000\$00) e a título de benfeitorias (Esc. 5 398 65\$00), acrescidos de juros sobre o montante do trespasse.

Pediu ainda a condenação da A. a pagar-lhe Esc. 3 000 000\$00 a título de danos morais, que se declare que tem direito de retenção do andar enquanto a A. não proceder ao pagamento devido e a condenação da A. como litigante de má fé.

A A. replicou, impugnando a matéria aduzida e pedindo a improcedência da reconvenção.

Prosseguiram os autos os seus trâmites, proferindo-se despacho saneador e condensando-se a matéria de facto na especificação e na base instrutória. Por fim, procedeu-se a audiência de discussão e julgamento, sendo depois proferida sentença, julgando a acção parcialmente procedente por provada e em consequência, condenando-se a R. e a interveniente a reconhecerem a propriedade da A. do prédio acima aludido, decretando-se a resolução do contrato de arrendamento atinente ao mesmo e condenando-se na sua entrega à A.. E foi julgada improcedente quanto ao pedido de indemnização pela quantia mensal correspondente ao dobro da renda devida a pagar a partir de Setembro de 1996 até à entrega do imóvel.

Mais se julgou a reconvenção deduzida pela interveniente improcedente por não provada, com a inerente absolvição da A. do pedido, absolvendo-se a A. do

pedido de condenação como litigante de má fé.

Inconformado com a decisão, veio a R. Bortex interpor recurso para este Tribunal da Relação, apresentando duntas alegações, com as seguintes CONCLUSÕES: (.....)

Também a interveniente SF recorreu da sentença, apresentando duntas alegações, com as seguintes conclusões: (...)

A A. contra-alegou, pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

Admitidos os recursos na forma, com o efeito e no regime de subida devidos, subiram os autos a este Tribunal da Relação, onde foram colhidos os legais vistos, pelo que, nada obstando ao conhecimento das apelações, cumpre decidir.

As questões essenciais a resolver são as respeitantes:

1) (...)

2) (...)

3) À natureza do negócio jurídico celebrado entre as Apelantes, designadamente se integra o trespasse de estabelecimento comercial;

4) Ao pretenso direito da Apelante SF a receber os montantes despendidos nas obras realizadas no andar locado, bem assim se lhe assiste direito de retenção do mesmo.

## II. FUNDAMENTOS DE FACTO.

(...)

## III. FUNDAMENTOS DE DIREITO.

Importa, antes de mais, deixar consignado, que na sentença sindicada, em face da matéria de facto considerada por assente, foi dada, de forma acertada e categórica, resposta a todas as questões a resolver, que foram exaustivamente analisadas, com invocação rigorosa da lei aplicável, interpretada de acordo com o melhor entendimento da doutrina e da jurisprudência, adrede chamadas à colação. Assim, mostrando-se a sentença correctamente estruturada e bem fundamentada, este Tribunal considera dever subscrever a fundamentação doutamente deduzida pelo Mmo juiz recorrido, sem necessidade de reproduzir raciocínios ou explicar mais convincentes argumentos, pelo que, nos termos do art. 713º, n.º 5 do C. P. C., se remete, pois, para os fundamentos da decisão impugnada, que, no essencial, se acolhem.

Cabe também referir que o aprumo e rigor colocados da sentença recorrida tiveram também lugar na decisão sobre a matéria de facto, designadamente naquela que as Apelantes pretendem ver alterada por via do presente recurso, que foi dada de harmonia com a prova produzida e foi cabalmente

fundamentada quanto à convicção firmada pelo tribunal.

Daí que se considere despropositado e não sério que as Apelantes ao longo das suas alegações se refiram à sentença com qualificativos gratuitos e quase ofensivos, tais como “arbitrária”, “contraditória”, “subjectiva”, “ilegal”, etc.. É que se, no âmbito de uma alegação perante um tribunal superior, não se tem um mínimo de rigor e respeito pela verdade só se pode gerar a ideia de que para o recorrente vale tudo, desde dizer mal do que apodicticamente se apresenta como incensurável. O que convenhamos não parece caminho acertado para quem pretende convencer possuir razões sérias para a sua apelação.

Mas entremos na apreciação das questões acima enunciadas, que são aquelas que reputamos de essenciais em face das alegações produzidas pelas Apelantes.

1 - (...)

2) - (...)

3) coloca-se a questão de saber se o negócio jurídico celebrado entre as Apelantes integra o trespasse de estabelecimento comercial.

O estabelecimento comercial, de que a lei noção não fornece, costuma ser definido pela doutrina, em termos amplos, como o conjunto de bens e serviços organizados pelo comerciante com vista ao exercício da sua exploração comercial<sup>[1]</sup>.

Por outro lado, a mesma doutrina, designa por “trespasse” o negócio jurídico pelo qual seja transmitido definitivamente e inter vivos um estabelecimento comercial, como unidade<sup>[2]</sup>.

Acresce que no tocante a um escritório afecto a uma actividade comercial ou industrial pode o mesmo integrar um estabelecimento comercial e ser objecto de trespasse, ou não integrar um estabelecimento comercial, por ser um mero elemento dos que constituam o estabelecimento, não podendo, por isso, ser objecto de trespasse.

É óbvio que se toda a actividade da empresa se confina à actividade desenvolvida no escritório ou se a actividade deste possuir total autonomia em relação a outros sectores da mesma empresa, poderá tal escritório constituir um estabelecimento comercial e, conseqüentemente, ser passível de trespasse. Outro tanto já não sucederá quando o escritório já não seja dotado de real autonomia dentro de uma determinada empresa.

Ora, o escritório de uma fábrica, enquanto serviço de apoio à mesma, em princípio, não pode estar dotado de autonomia tal que possa integrar um estabelecimento comercial, por o mesmo não poder ter finalidade desligado da entidade para que foi constituído.

Nem por outro lado sequer poder ter qualquer interesse a transmissão para um terceiro de um escritório integrado na actividade de uma empresa, cujos elementos incorpóreos, como os direitos resultantes de contratos relacionados com a actividade mercantil desenvolvida ou da propriedade industrial, dos direitos emergentes dos contratos de trabalho ou de prestação de serviços, dos créditos resultantes das vendas, das obrigações do comerciante, do direito à clientela, da contabilidade etc., apenas digam respeito àquela empresa. De resto, a operar-se a transmissão de tais elementos, como é que a empresa poderia continuar o desempenho da sua actividade?

Ora, no caso em apreço não se verificou o trespasse do escritório comercial da Apelante Bortex para a Apelante "SF".

Antes de mais porque o aludido escritório não constituía qualquer estabelecimento comercial, por não ser independente ou autónomo da actividade produtiva ou industrial desenvolvida pela Bortex. Como decorre das próprias declarações (fls. 442) do representante da Bortex, o escritório em causa era constituído pela "parte administrativa, facturação, contabilidade e atendimento de clientes" daquela empresa. Quer dizer: o escritório em apreço era um mero serviço integrante do estabelecimento, pelo que não podia ser objecto de trespasse.

Em segundo lugar porque o que foi efectivamente transmitido para a Apelante "SF" foi apenas o espaço físico, parte do mobiliário e o equipamento, como decorre dos factos.

Não foi transmitido qualquer escritório, porque de contrário, como é de linear bom senso, a "Bortex" teria ficado sem escritório e como é que poderia continuar a sua actividade sem aquele serviço ?

Mas o depoimento do mencionado representante da "Bortex" nem deixou dúvida sobre tal matéria, quando afirmou em tribunal: "nós mudámos o nosso escritório e automaticamente os clientes"; "nós transmitimos apenas a parte do mobiliário e todo o equipamento que lá estava ... a carteira de facturação isso tivemos de levar para outro lado" (fls. 440).

Do que se conclui que o escritório da Apelante "Bortex" não só não integrava, por si, um estabelecimento comercial, como nem sequer foi cedido como um todo unitário à Apelante "SF", mas antes mudado para outras instalações. O que foi cedido àquela, à sombra de um designado trespasse, foi o local arrendado, parte dos móveis e o equipamento e o contrato de trabalho de uma trabalhadora.

A lei é peremptória nesta matéria, quanto estabelece (art. 115º/2 do RAU) que não há trespasse: a) quando a transmissão não seja acompanhada da transferência em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento; b) quando transmitido o gozo do

prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino.

O que se verificou no caso foi, não o trespasse de um escritório enquanto estabelecimento comercial, mas a cessão da posição contratual de arrendatário, ilícita e ineficaz em relação ao locador, o que constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento nos termos do art. 64º/1/f) do RAU, como bem se defendeu na sentença recorrida. E não apenas um mero fundamento para anulação, nos termos do art. 289º do CC, do negócio jurídico celebrado entre as Apelantes.

4) Por último, importa analisar a questão de saber a Apelante “SF” tem direito a receber da Apelada os montantes despendidos nas obras realizadas no andar locado, bem assim se lhe assiste direito de retenção do mesmo.

Alega a Apelante “SF” que tem direito a receber os montantes despendidos a título de benfeitorias introduzidos no andar de propriedade da Apelada, designadamente por recurso ao instituto do enriquecimento ilegítimo e sem causa.

Do estatuído no artigo 216º do CC se induz o conceito de benfeitorias como sendo as obras e despesas realizadas em propriedade alheia com vista a conservá-la, melhorá-la ou simplesmente embelezá-la, assim revestindo o carácter de necessárias, úteis ou voluptuárias.

E dos art.s 1273º e 1275º do CC resulta que só há lugar ao pagamento de indemnização por benfeitorias realizadas pelo possuidor da coisa se estiverem em causa benfeitorias necessárias, ou benfeitorias úteis que não possam ser levantadas sem detrimento da coisa. E que só há lugar ao levantamento de benfeitorias úteis e de benfeitorias voluptuárias que não causem detrimento da coisa e que tenham sido realizadas de boa ou má fé quanto às primeiras e de boa fé quanto às segundas. E ainda que o pagamento de indemnização por benfeitorias necessárias pode ser exigido de imediato por estar em causa a realização de obras que o titular da coisa devia ter levado a efeito e que o pagamento de indemnização por benfeitorias úteis que não possam ser levantadas só pode ter lugar quando a coisa regressa à posse do seu titular, por só então se poder verificar o enriquecimento sem causa por parte deste último.

Acresce que, no tocante às benfeitorias úteis, para que determinadas obras de beneficiação do prédio possam integrar aquele conceito de benfeitorias é necessário que tais obras beneficiem de facto o respectivo proprietário, que delas deve tirar proveito, real e efectivo, no momento da entrega do prédio, factualismo que compete alegar e provar a quem reclamar a respectiva indemnização. O que se compreende, pois que podem ser realizadas obras que

beneficiem determinado prédio, mas que no momento da entrega deste ao seu proprietário já não representem qualquer valorização para o prédio ou enriquecimento para o seu proprietário, por entretanto se terem tornado inúteis ou sem valor.

Acresce que nenhum impedimento legal existe a que se convencione, nomeadamente em contrato de arrendamento, que não possam ser realizadas obras no local arrendado sem autorização escrita do senhorio e que as que forem realizadas, com ou sem autorização, fiquem a pertencer ao prédio, sem que o inquilino possa invocar direito de retenção ou a indemnização.

Tal cláusula é perfeitamente válida, no âmbito do princípio da liberdade contratual consagrado no artigo 405º do CC e sem que possa ser incluída na proibição estabelecido no artigo 809º do mesmo CC, porque a mesma não visa afastar normas de carácter imperativo no regime do contrato típico de arrendamento traçado no RAU, nem excluir deveres acessórios de conduta decorrente do princípio geral da boa fé ou outros impostos por lei, ou ainda deveres de protecção em benefício de terceiros.

Sucede que no caso vertente, tendo a Apelante “SF” provado a realização de obras no andar locado à Apelante, não logrou, todavia, provar que este se encontre valorizado em consequência daquelas, representado um benefício concreto para a Apelada no momento em que lhe seja entregue o imóvel.

Além disso, resultou provado que no contrato de arrendamento celebrado entre a Apelante “Bortex” e a Apelada ficou estabelecida uma cláusula de irresponsabilidade, segundo a qual “nenhumas obras poderão ser feitas no andar sem autorização escrita da senhoria e que as que forem autorizadas e feitas ficarão desde logo a pertencer ao prédio, sem que a inquilina possa alegar o direito de retenção ou exigir indemnização por benfeitorias”.

Por força desta cláusula, nenhuma indemnização ou direito de retenção poderia a Apelante “Bortex” reclamar da Apelada, apesar de deter um título legítimo de posse do local arrendado. Por maioria de razão, o mesmo se verifica em relação à Apelante “SF”. É que, como bem se salienta na sentença, não detendo aquela título legítimo para a realização de obras no andar da Apelada, sempre essas obras terão que ser consideradas abusivas, não podendo o respectivo valor, por qualquer forma, ser exigível à mesma Apelada. Se nem o inquilino legítimo poderia exigir o valor de benfeitorias, muito menos quem sem título bastante para o efeito ocupa o espaço o poderia licitamente fazer.

E sendo a aludida cláusula legal e válida a sua invocação por parte da Apelada não pode integrar qualquer abuso de direito, por não se verificar no exercício do direito excesso manifesto quanto aos limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito, a que alude o

art. 334º do C.C.

Pelas mesmas razões, nenhum direito de retenção pode ser reconhecido à Apelante “SF” sobre o andar locado, a entregar à Apelada.

Improcedem, por isso, as conclusões dos recursos, sendo de manter a decisão recorrida, que não merece qualquer censura, antes merece aplauso.

#### IV. DECISÃO:

Em conformidade com os fundamentos expostos, nega-se provimento às apelações e confirma-se a sentença recorrida.

Custas nas instâncias pelas apelantes.

Lisboa, 1 de Abril de 2004.

PEREIRA RODRIGUES

FERNANDA ISABEL PEREIRA

MARIA MANUELA GOMES

---

[1] Vejam-se F. Olavo (Direito Comercial, I, 1970, pg. 259 e ss.); Ferrer Correia (Lições de Direito Comercial, 1994, 117 e ss.) e Pupo Correia (Direito Comercial, 6ª ed., 199, pg. 242 e ss.).

[2] Vd. Pupo Correia, Ob. Cit. pg. 269.