

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 10493/2003-6**

**Relator:** OLINDO GERALDES

**Sessão:** 16 Dezembro 2003

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO.

**Decisão:** REVOGADA.

**CESSÃO DE EXPLORAÇÃO**

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

**COMUNICAÇÃO**

**INEFICÁCIA**

**RESOLUÇÃO**

## Sumário

1. A cessão de exploração de estabelecimento comercial situado em prédio arrendado não está sujeita à autorização do senhorio, ainda que lhe deva ser comunicada.
2. A falta de comunicação torna a cessão ineficaz em relação ao senhorio, constituindo fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

## Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

### I. RELATÓRIO

A. Alfazema e mulher, M. Alfazema, instauraram, em 6 de Outubro de 2000, no 1.º Juízo Cível da Comarca do Seixal, contra J. Sequeira, acção declarativa, sob a forma de processo sumário, pedindo que fosse declarada a resolução do contrato de arrendamento, que tem por objecto o rés-do-chão do prédio urbano, sito na (M) -, freguesia e concelho do Seixal, e decretado o respectivo despejo.

Para tanto, alegaram, em síntese, a cedência pelo arrendatário do local dado de arrendamento a terceiros, sem a sua autorização ou conhecimento.

Contestou o R., alegando, designadamente, que houve uma cessão de exploração do estabelecimento comercial instalado no prédio arrendado e que tal facto não constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, e concluindo pela improcedência da acção.

Entretanto, foi admitida a intervenção principal provocada da mulher do R., A.

Sequeira, vindo a ser citada.

Findos os articulados, foi proferido o Saneador – Sentença, constante de fls. 63 a 66, que, julgando a acção improcedente, absolveu o R. e a Interveniente do pedido.

Inconformados, os Autores recorreram e, tendo alegado, formularam as seguintes conclusões:

*A mera junção da cópia da escritura de locação de estabelecimento comercial não é suficiente para se decidir do mérito da causa, sem necessidade de mais prova.*

*Tal documento é apenas um princípio de prova.*

*De qualquer forma, também no referido contrato, o arrendatário tem de obter autorização do senhorio ou, pelo menos, tem de lhe comunicar a cessão, em virtude de ter lugar a cessão do gozo do arrendado.*

Pretende, com o provimento do recurso, a revogação da decisão recorrida e a sua substituição por outra que atenda o seu pedido ou, então, o prosseguimento da acção.

Contra-alegaram o R. e a Interveniente, no sentido da improcedência da apelação.

Corridos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

Neste recurso, está, essencialmente, em discussão a necessidade, ou não, da autorização do senhorio, para a cessão de exploração, e também a obrigatoriedade, ou não, da sua comunicação.

## II. FUNDAMENTOS

2.1. Foram dados como provados os seguintes factos:

Os AA. são donos do prédio urbano sito na (M) -, Seixal.

Por escritura pública, de 5 de Maio de 1987, A. Ferreira declarou arrendar o rés-do-chão do referido prédio a A. Taveira, que declarou aceitar, pelo prazo de um ano, prorrogável, pela renda mensal de 8 000\$00.

O arrendamento destinava-se a café, snack bar, almoços e petiscos.

O estabelecimento foi posteriormente objecto de trespasse para o R.

Em Janeiro de 1999 o R. deixou de usar o local dado de arrendamento, passando a ser usado, em permanência, por Idalina T., que exerce as

actividades mencionadas em 3, fazendo-o em seu próprio nome.

Os AA. não deram autorização ao R. para que este subarrendasse ou emprestasse o arrendado ou cedesse a sua posição contratual a quem quer que fosse.

Nem o R. nem ninguém, alguma vez, deu conhecimento aos AA. da cedência referida em 5.

Em 15 de Fevereiro de 1999, no Cartório Notarial de Sesimbra, a Interviente, por si e com procuração do R., perante o respectivo notário, declarou dar de locação, à referida Idalina, o estabelecimento comercial de café e snack bar, instalado no referido rés-do-chão, pelo prazo de um ano, renovável por iguais períodos (...) contra retribuição de 60 000\$00 mensais nos primeiros seis meses, acrescidos de IVA, e de 80 000\$00 nos seis meses seguintes, acrescidos de IVA (...).

2.2. Delimitada a matéria de facto provada, que não vem impugnada, importa agora apreciar o objecto do recurso, circunscrito pelas respectivas conclusões. Na decisão recorrida, entendeu-se que, tendo havido um contrato de cessão de exploração comercial, não era exigível a autorização do senhorio nem, posteriormente, era necessário efectuar-lhe a comunicação.

Contra este entendimento, manifestam-se os apelantes, insistindo no fundamento legal invocado para a resolução do contrato de arrendamento. A questão da necessidade de autorização do senhorio para o caso de locação do estabelecimento comercial ou de cessão de exploração do estabelecimento comercial instalado no local dado de arrendamento tem suscitado grande controvérsia, tanto na jurisprudência como na doutrina, como nos dá conta, com numerosas referências, Aragão Seia (*Arrendamento Urbano*, 6.ª ed., 2002, págs. 618 e segs.).

Nesse âmbito, tem ganho dominância, em ambos os sectores, a corrente que vem defendendo que a locação ou cessão de exploração do estabelecimento comercial, instalado em local dado de arrendamento, não necessita da autorização do senhorio.

Temos vindo a propender, também, para a mesma solução.

Com efeito, dispõe o art.º 111.º, n.º 1, do RAU (Regime do Arrendamento Urbano), aprovado pelo artigo 1.º do DL n.º 321-B/90, de 15 de Outubro: *“Não é havido como arrendamento de prédio urbano ou rústico o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com o gozo do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado”*.

Esta norma, com excepção da expressão *“gozo”* que substituíra *“fruição”*, corresponde integralmente à do n.º 1 do art.º 1085.º do Código Civil, que foi

revogada, expressamente, pelo art.º 3.º, n.º 1, al. a), do referido DL n.º 321-B/90.

A norma do Código Civil, ao contrário do que constava do respectivo projecto, nomeadamente no seu art.º 1080.º, quis consagrar um regime diferente daquele que havia surgido da vigência do Decreto n.º 43 525, de 7 de Março de 1961, que regulou o regime jurídico de arrendamento urbano no então Ultramar.

Foi neste diploma que, pela primeira vez, se disciplinou a cessão de exploração do estabelecimento comercial ou industrial.

Aí estabelecia-se que *“será havido exclusivamente como arrendamento o contrato pelo qual o locador, que no prédio, ou em parte dele, explore indústria, comércio ou outra actividade lucrativa, transfere temporária e onerosamente para o locatário, juntamente com a fruição do imóvel, ou daquela sua parte, a dos móveis, utensílios e alfaías, aparelhos ou maquinismos nele existentes com vista a esta exploração e que para tal efeito constituam com o prédio, ou com a dita parte dele, uma unidade económica”* (art.º 3.º, n.º 1).

Com a norma inovadora do n.º 1 do art.º 1085.º do Código Civil, pretendeu-se proteger o *“interesse do dono da empresa, que tenha cedido temporariamente a um terceiro a sua exploração, em reaver o estabelecimento findo o prazo estipulado”* (Ferrer Correia, *Lições de Direito Comercial*, 1973, vol. I, pág. 85). Daqui se infere que o objectivo legal foi o de subtrair o contrato de locação ou cessão de exploração do estabelecimento comercial ou industrial às normas do arrendamento, as quais são limitativas da autonomia da vontade.

Isso compreende-se, com facilidade, sabendo que o que há de *“característico nos contratos de locação de estabelecimento não é a cedência da fruição do imóvel, nem o do gozo de mobiliário ou do recheio que nele se encontra, mas a cedência temporária do estabelecimento como um todo, como uma universalidade, como uma unidade económica mais ou menos complexa”* (Antunes Varela, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, Ano 100.º, págs. 269 e 270).

Na verdade, com a cessão de exploração, transfere-se apenas, temporariamente, o estabelecimento comercial, não se operando, devido à sua autonomia (cfr. A. Menezes Cordeiro, *Manual de Direito Comercial*, I Vol., pág. 250), qualquer modificação do contrato de arrendamento, que tem por objecto o prédio onde aquele está instalado.

Perante a autonomização da cessão de exploração, não seria coerente aplicar-lhe as regras próprias da locação, dificultando, desse modo, a negociação económica do estabelecimento, numa clara inversão do propósito do legislador.

Sendo assim, no caso de locação de estabelecimento, os contraentes não estão vinculados às regras do arrendamento.

Nesse contexto, sendo inteiramente livre a negociação do estabelecimento comercial e não sendo a transferência do estabelecimento definitiva, não se justifica a necessidade do consentimento do senhorio para que a cessão de exploração opere validamente.

Contudo, ao contrário do que se dispõe para o trespasse do estabelecimento (art.º 118.º, n.º 1, do RAU), no qual a transferência é definitiva, na cessão de exploração não se previu expressamente a dispensa da autorização do senhorio.

Isso, porém, não significa que seja exigível essa autorização. Com efeito, subtraindo-se, propositadamente, como vimos, a cessão de exploração às regras do arrendamento, não faria sentido fazer depender a cessão da autorização do senhorio, como se estivéssemos no âmbito da relação jurídica do arrendamento. Nessa medida, não havia necessidade de fixar expressamente uma regra como a do n.º 1 do art.º 118.º do RAU.

No sentido que vimos seguindo, para além do já especificado, por remissão, refere-se, ainda, o acórdão da Relação de Coimbra, de 20 de Março de 2001 (*Colectânea de Jurisprudência*, Ano XXVI, T. 2, pág. 29) e A. Pais de Sousa, Cardona Ferreira e Lemos Jorge (*Arrendamento Urbano, Notas Práticas*, pág. 164).

2.3. Ao invés, entende-se ser já necessária efectuar a comunicação, ao senhorio, da locação do estabelecimento comercial.

Com efeito, isso resulta da interpretação lógica do disposto na alínea g) do art.º 1038.º do Código Civil, sendo certo que ao senhorio assiste o direito de conhecer quem, efectivamente, goza do prédio dado de arrendamento, de forma a poder acautelar os seus interesses e direitos.

Por outro lado, e como realça o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 20 de Outubro de 1992 (*BMJ*, n.º 420, pág. 524), aquela norma não é “limitativa da liberdade de contratar própria dos arrendamentos vinculísticos”.

No sentido que vimos seguindo, que é largamente dominante na jurisprudência e na doutrina, cita-se A. Pais de Sousa, Cardona Ferreira e Lemos Jorge (*Arrendamento Urbano, Notas Práticas*, pág. 165), bem como ainda a numerosa jurisprudência, da qual se salienta os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, de 20 de Outubro de 1992, antes referido, e de 7 de Fevereiro de 1995 (*BMJ*, n.º 444, pág. 618), e da Relação de Lisboa, de 2 de Julho de 1998 (*Colectânea de Jurisprudência*, Ano XXIII, t. 4, pág. 84), e a doutrina indicadas por Aragão Seia (*Arrendamento Urbano*, pág. 622).

2.4. Desenhado o enquadramento jurídico da questão emergente do recurso, e reportando-nos agora aos autos, verifica-se que, entre os apelados e a referida Idalina, foi celebrado um contrato de locação de estabelecimento comercial.

Com efeito, mediante esse acordo de vontades, foi cedida, pelos primeiros à última, a exploração do estabelecimento comercial de café e snack bar, instalado no prédio arrendado, pelo prazo de um ano, renovável, mediante o pagamento de uma renda determinada.

Esse contrato não produziu qualquer efeito no contrato de arrendamento, que vincula os apelantes e o apelado, continuando este a manter a sua posição de arrendatário.

Por outro lado, a outorga do contrato de cessão de exploração do estabelecimento comercial, instalado no prédio arrendado, não estava dependente, para a sua validade e eficácia, de qualquer autorização dos apelantes, na sua qualidade de senhorios.

Todavia, e ao contrário do entendimento admitido na decisão recorrida, o arrendatário estava obrigado a comunicar, ao senhorio, a referida cessão, nos termos da alínea g) do art.º 1038.º do Código Civil.

Ora, como ficou provado, o apelado (e a cessionária) não deu conhecimento aos apelantes do celebrado contrato de locação do estabelecimento comercial instalado no prédio arrendado.

A falta dessa comunicação torna o referido contrato ineficaz em relação ao senhorio.

Neste contexto, há fundamento legal para a resolução do contrato de arrendamento, por efeito do disposto na alínea f) do n.º 1 do art.º 64.º do RAU. Assim sendo, não pode manter-se a decisão recorrida, procedendo o pedido formulado na acção, o que determina o provimento da apelação.

2.5. Em síntese: sendo temporária a transferência do estabelecimento comercial, o respectivo contrato corresponde ao de locação ou de cessão de exploração. Dada a autonomia do estabelecimento comercial, a sua locação não está sujeita às limitações do arrendamento, não sendo necessária a autorização do senhorio para que opere válida e eficazmente. Sendo, contudo, obrigatória a sua comunicação, a falta desta torna a locação do estabelecimento comercial ineficaz em relação ao senhorio, constituindo fundamento legal para a resolução do contrato de arrendamento.

2.6. Os apelados, ao ficarem vencidos por decaimento, são responsáveis pelo pagamento das custas, em ambas as instâncias, em conformidade com a regra causalidade consagrada no art.º 446.º, n.º s 1 e 2, do Código de Processo Civil.

### III. DECISÃO

Pelo exposto, decide-se:

Conceder provimento ao recurso, revogando-se a decisão recorrida e, consequentemente, declarando resolvido o contrato de arrendamento e decretando o despejo.

Condenar os recorridos no pagamento das custas, em ambas as instâncias.

Lisboa, 16 de Dezembro de 2003

Olindo Geraldês

Manuel Gonçalves

Urbano Dias