

# FUSÃO, CISÃO E TRANSFORMAÇÃO DE SOCIEDADE ARRENDATÁRIA

*Pelo Dr. José Diogo Falcão<sup>(1)</sup>*

## *SUMÁRIO:*

**1. Introdução.** **2. Fusão da sociedade arrendatária.** **2.1.** Efeitos da fusão da sociedade arrendatária no contrato de arrendamento. **2.2.** Desnecessidade de autorização do senhorio para a transmissão do direito ao arrendamento. **2.3.** O dever de comunicar ao senhorio a transmissão do direito ao arrendamento decorrente da fusão. **2.4.** Forma e conteúdo da comunicação. **2.5.** Falta ou extemporaneidade da comunicação. **3. Cisão da sociedade arrendatária.** **4. Transformação da sociedade arrendatária.**

## **1. Introdução**

Desde o século XX que vimos assistindo à transformação gradual da forma organizativa da empresa, enquanto organização unitária de meios produtivos. Com efeito, a empresa individual do início do século XX, explorada por um empresário ou comerciante singular, foi dando lugar à empresa colectiva, normalmente explorada por uma sociedade comercial.

De facto, cada vez mais os comerciantes em nome individual, isoladamente ou associando-se a familiares ou outros empresários, prosseguem a sua actividade organizando-se através de sociedades comerciais, o que tem implicado a diminuição do peso económico da empresa individual para a empresa detida por sociedades comerciais. É nossa convicção que a

---

<sup>(1)</sup> Advogado e Professor no ISCAP-IPP. O presente artigo corresponde a parte do trabalho apresentado e discutido no âmbito das provas públicas para a atribuição de título de especialista na área de Direito realizadas no Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto (ISCAP-IPP).

transformação da célula económica, outrora assente em empresa detida por empresário em nome individual, para empresas organizadas através de modelos societários representa uma tendência global que, julgamos, continuará a acentuar-se no futuro.

Esta transmutação da organização produtiva traz consigo novos, e por vezes complexos, desafios ao direito do arrendamento, na medida em que implica uma maior interligação entre este ramo do Direito das Obrigações e diversos temas societários, que, por regra, são estudados não tendo em consideração a sua conexão com o contrato de arrendamento.

Como é consabido, no século XXI, em pleno capitalismo globalizado, as sociedades comerciais, mercê de diversificadas razões (conquista de quota no mercado, crescimento, concorrência de outras empresas, por vezes motivada pela entrada de grandes empresas estrangeiras no mercado nacional, diminuição de capitais próprios, etc.), têm vindo a sentir a necessidade de se reestruturar, por vezes de se reinventar, com vista a enfrentar as dificuldades com que no seu giro comercial diário se deparam. Esta necessidade das sociedades comerciais se reorganizarem implica, por vezes, a transmissão definitiva da sua empresa (do seu estabelecimento comercial ou industrial), quer se trate de transmissão directa (*asset deal*) quer de transmissão indirecta (*share deal*).

Hoje, a transmissão das empresas exploradas por sociedades comerciais continua, como no passado, a ser assegurada pelos tradicionais mecanismos previstos no Direito Comercial, concretamente através do *traspasse* (art. 1112.º do Cód. Civil) ou *locação de estabelecimento* (art. 1109.º do Cód. Civil), consoante se trate, respectivamente, de transmissão definitiva da titularidade da empresa ou da sua transmissão temporária. Mas, ao invés deste sistema tradicional de transmissão da empresa, pode a transmissão da “empresa colectiva” ser realizada através de multifacetadas tipologias negociais destinadas a permitir que, através da aquisição da maioria ou da totalidade do capital social da sociedade comercial titular da empresa (*share deal*), o adquirente daquela passe a deter uma posição de controlo económico sobre a mesma.

As presentes notas visam analisar os efeitos que os institutos da fusão, cisão e transformação das sociedades comerciais provocam nas relações arrendatícias quando aquelas são titulares de empresa instalada em local arrendado<sup>(2)</sup>.

---

<sup>(2)</sup> Com a entrada em vigor do NRAU, em 2006, o legislador abandonou a tradicional classificação dos contratos de arrendamento quanto ao seu fim em arrendamento para a habitação, actividade comercial ou industrial, exercício de profissão liberal e outra aplicação lícita do prédio, para se

## 2. Fusão da sociedade arrendatária

### 2.1. Efeitos da fusão da sociedade arrendatária no contrato de arrendamento

É sabido que as operações de fusão (e cisão) são uma das formas pelas quais se processa a transmissão indirecta da empresa explorada por uma sociedade comercial. Tratam-se de verdadeiras metamorfoses societárias que, no que concerne à fusão, se desdobram nas seguintes modalidades fundamentais: fusão-incorporação, fusão-constituição.

Preceitua o art. 97.º, n.º 4 do Cód. das Sociedades Comerciais que a fusão consiste na união de duas ou mais sociedades, ainda que de tipo diferente, numa só podendo realizar-se:

- a) mediante a transferência global do património de uma ou mais sociedades para outra e a atribuição, aos sócios daquelas, de partes, acções ou quotas desta (fusão-incorporação ou fusão-absorção);
- b) mediante a constituição de uma nova sociedade, para a qual se transferem os patrimónios das sociedades fundidas, sendo aos sócios destas atribuídas partes, acções ou quotas da nova sociedade (fusão-constituição ou fusão-concentração).

A fusão de sociedades enquanto instrumento de concentração empresarial visa, pois, agrupar os patrimónios de duas ou mais sociedades numa única sociedade. Constituem, como veremos adiante, elementos característicos do conceito de fusão a extinção da(s) sociedade(s) incorporada(s); a transmissão de todo o activo e passivo para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade; e a atribuição de participações sociais aos sócios das sociedades extintas.

A fusão de sociedades obedece a um apertado ritual processual que, para além de assegurar a transparência do acto, protege os interesses dos credores sociais da sociedade incorporada ou das sociedades fundidas. Entre os diversos actos que compõem o referido procedimento, destaca-se o projecto de fusão (art. 98.º do Cód. das Sociedades Comerciais), a fisca-

---

centrar na classificação do arrendamento para fim habitacional ou não habitacional. Claro está que os arrendamentos para o exercício do comércio ou indústria não deixaram de existir, passando a aplicar-se-lhes as normas relativas aos arrendamentos para fins não habitacionais, previstas nos arts. 1108.º a 1113.º do Cód. Civil, e os princípios definidos para o arrendamento habitacional, para os quais o art. 1110.º do Cód. Civil remete.

lização do projecto (art. 99.º do Cód. das Sociedades Comerciais), o registo do projecto e deliberação, em assembleia geral, sobre o projecto por parte dos sócios de cada uma das sociedades participantes (art. 100.º do Cód. das Sociedades Comerciais), a oposição dos credores (art. 101.º do Cód. das Sociedades Comerciais)<sup>(3)</sup>, a forma exigida para a fusão (art. 106.º do Cód. das Sociedades Comerciais).

Culmina o referido processo de fusão com o registo da mesma, o qual deve ser requerido por qualquer dos administradores das sociedades participantes na fusão ou da nova sociedade (art. 111.º do Cód. das Sociedades Comerciais). O registo da fusão implica a extinção da sociedade incorporada ou, no caso de fusão-constituição, das sociedades fundidas. Neste sentido dispõe a alínea *a*) do art. 112.º do Cód. das Sociedades Comerciais ao preceituar que «*com a inscrição da fusão no registo comercial extinguem-se as sociedades incorporadas ou, no caso de constituição de nova sociedade, todas as sociedades fundidas, transmitindo-se os seus direitos e obrigações para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade*».

Como ensina ELDA MARQUES «o art. 112.º enuncia os efeitos da inscrição registral da fusão, que são também os elementos identificadores do instituto: *extinção de sociedade(s) incorporada(s) ou das sociedades fundidas, transmissão de todo o activo e passivo para sociedade incorporante ou nova sociedade, constituída por fusão, e integração dos sócios das sociedades extintas na sociedade incorporante ou na nova sociedade*»<sup>(4)</sup>.

Chegados aqui, importa atender ao preceituado na alínea *d*) do art. 1051.º do Cód. Civil, nos termos da qual o contrato de locação caduca «*tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário*». Coloca-se, pois, a questão de saber em que medida é possível compatibilizar as duas disposições legais.

Apesar de uma interpretação meramente exegética das duas normas poder sugerir que o contrato de arrendamento caduca com a extinção da sociedade arrendatária incorporada (no caso de fusão-incorporação) ou da sociedade arrendatária fundida (no caso de fusão-constituição) quando estas explorem empresa instalada em imóvel arrendado, a verdade é que a norma constante do art. 112.º do Cód. das Sociedades Comerciais repre-

---

<sup>(3)</sup> Dispõe o art. 101.º-A do CSC, com a redacção introduzida pela Lei n.º 185/2009, de 12 de Agosto, que «No prazo de um mês após a publicação do registo do projecto, os credores das sociedades participantes cujos créditos sejam anteriores a essa publicação podem deduzir oposição judicial à fusão, com fundamento no prejuízo que dela derive para a realização dos seus direitos, desde que tenham solicitado à sociedade a satisfação do seu crédito ou a prestação de garantia adequada, há pelo menos 15 dias, sem que o seu pedido tenha sido atendido».

<sup>(4)</sup> *In Código das Sociedades Comerciais em Comentário*, Vol. II, p. 289, Almedina, 2011.

senta uma excepção ao disposto no art. 1051.º do Cód. Civil. Com efeito, no caso de a sociedade arrendatária se dissolver com conseqüente liquidação da mesma, cessando a sua personalidade jurídica bem como a organização unitária de meios produtivos de que aquela era titular, compreende-se que o contrato de arrendamento cesse os seus efeitos por caducidade.

O mesmo já não se dirá, porém, no caso de extinção da sociedade incorporada (no caso de fusão-incorporação) ou fundida (no caso de fusão-constituição), pois, neste caso, o substrato da sociedade objecto da fusão não se desagrega definitivamente, mantendo-se o seu elemento patrimonial, pessoal e teleológico, pois mantêm-se os bens afectos à actividade da sociedade, os seus sócios e o seu fim lucrativo, embora integrados em novas “vestes”, ou seja, integrados numa nova organização unitária de meios produtivos. E mesmo no plano económico, a fusão não visa a extinção definitiva da sociedade, mas antes a sua reorganização de forma a permitir que a mesma continue a prosseguir a sua actividade lucrativa de forma mais organizada, mais sustentada e com nova autonomia jurídica.

O mesmo entendimento é sufragado por FERNANDO PESSOA JORGE ao ensinar que *«a extinção completa, total e definitiva de uma sociedade só ocorre no caso de dissolução seguida de completa liquidação; só esta é, de certo modo, equiparável à morte da pessoa singular. Nos casos de dissolução sem liquidação (como sucede na incorporação), a extinção de certa sociedade como pessoa jurídica autónoma não afecta o prosseguimento do negócio social (com os mesmos sócios e o mesmo património), embora enquadrado noutra pessoa jurídica»*<sup>(5)</sup>.

Também HENRIQUE MESQUITA se pronunciou nesse sentido ao afirmar que *«a solução é perfeitamente compreensível, pois a fusão não se destina a liquidar ou extinguir o substrato empresarial ou económico da sociedade ou das sociedades que se incorporam noutra, mas antes a unificar as várias sociedades que participam na operação, a fim de lhes potenciar a actividade ou proporcionar outras vantagens, que podem ser, por exemplo, de carácter organizativo»*<sup>(6)</sup>.

---

<sup>(5)</sup> “Transmissão do Arrendamento Comercial por Efeito da Incorporação da Sociedade Locatária”, in *O Direito*, ano 122, p. 468.

<sup>(6)</sup> In RLI, ano 128, p. 58. No mesmo sentido vide FERNANDO GRAVATO MORAIS, in *Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial*, p. 129, para quem *«a fusão de sociedades não acarreta a caducidade do contrato de arrendamento de que seja titular a sociedade fundida»*. Na jurisprudência vide Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 18/05/2006, in <www.dgsi.pt>, proc. 305/2006-6; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06/12/2006, in >www.dgsi.pt>, proc. 06B3458 e o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça uniformizador de jurisprudência n.º 5/2004, publicado no Diário da República de 21/06/2004, I Série-A, n.º 144, p. 3794, o qual, debruçando-se sobre a fusão, afirma:

A mesma doutrina é firmada por RAUL VENTURA que, referindo-se à extinção da sociedade decorrente da fusão, ensina que *«assim, voltando à extinção das sociedades, é ela o mais claramente possível expressa na lei e com ela deve contar-se qualquer construção jurídica da fusão. E não tem cabimento distinções subtis sobre aquilo que se extingue: extingue-se a pessoa colectiva, extinguem-se as participações dos sócios nessas sociedades. Mas também não podem esquecer-se as finalidades dessas atribuições; não se extingue tudo isso como um fim em si mesmo — extingue-se para subsistir, extingue-se para renovar.*

*Certamente são aproveitados os elementos pessoais, patrimoniais e até imateriais das sociedades participantes que se extinguem, mas extinção não implica desaproveitamento»*(<sup>7</sup>).

Em face do supra exposto, e tendo presente que a extinção de uma sociedade em consequência de uma fusão não implica a dissolução e liquidação desta mas o aproveitamento do seu substrato, embora integrado em nova estrutura organizativa, cremos ser entendimento unânime que a extinção da sociedade incorporada ou fundida, no âmbito de um processo de fusão, não implica a caducidade do contrato de arrendamento no caso de aquela ser titular de empresa explorada em imóvel arrendado, não se aplicando, neste caso, o estatuído na alínea *d*) do art. 1051.º do Cód. Civil.

### 3.2. Desnecessidade de autorização do senhorio para a transmissão do direito ao arrendamento.

Em princípio, a transmissão da posição de arrendatário, tratando-se de uma cessão da posição contratual (art. 424.º do Cód. Civil), carece sempre do consentimento do senhorio (art. 1059.º, n.º 2 do Cód. Civil), a menos que a lei o permita. E a lei permite a transmissão definitiva da posição de arrendatário, sem o consentimento do senhorio, nas hipóteses de trespasse do estabelecimento comercial ou industrial (art. 1112.º do Cód. Civil).

---

«...os interessados, ao procederem à fusão, não têm intenção de morte, mas sim de melhor e longa vida para as sociedade e para a realização das finalidades com que foram constituídas. ... A fusão significa, pois, ao contrário da «morte», perspectiva de melhor e mais sustentada continuidade económica, por redução de riscos, obtenção de economias de escala e racionalização, obtenção de complementaridade tecnológica, redução da ameaça competitiva, superação de barreiras de ingresso no caso de internacionalização e benefício dos conhecimentos das empresas incorporadas ...».

(<sup>7</sup>) *In Fusão, Cisão e Transformação de Sociedades*, p. 230.

Porém, e no que tange à fusão de sociedades, a lei não disciplina directamente as consequências desta no contrato de arrendamento, nomeadamente, no que concerne à necessidade de autorização do senhorio para a transmissão do direito ao arrendamento quando a sociedade incorporada ou as sociedade fundidas que transferem o seu património para a nova sociedade seja(m) titular(es) de empresa instalada em imóvel arrendado.

Sobre esta questão, ainda que com diverso fundamento, a doutrina vem sendo unânime em considerar desnecessária a autorização do senhorio para a transmissão do direito ao arrendamento.

Para alguma doutrina, a transmissão da empresa (que, entre outros elementos, integra o direito ao arrendamento) para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade traduz um verdadeiro trespasse, aplicando-se, em consequência, o normativo constante do art. 1112.º do Cód. Civil, o qual preceitua ser «*permitida a transmissão por acto entre vivos da posição de arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio, no caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial*»<sup>(8)</sup>. No entanto, mesmo para os defensores desta tese, já não será possível recorrer à figura do trespasse se a fusão não implicar a transmissão de uma empresa da sociedade incorporada ou fundida para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade (por exemplo, porque tratando-se de uma sociedade recentemente constituída ainda não possui uma empresa, enquanto organização unitária de meios produtivos).

Outros sustentam que a transmissão da posição de arrendatária resultante da fusão tem fonte legal, estando por isso integrada numa transmissão a título universal pelo que não existe qualquer semelhança com o trespasse<sup>(9)</sup>.

---

(8) Nesse sentido HENRIQUE MESQUITA ao afirmar que «o direito ao arrendamento faz parte, em regra, do estabelecimento da sociedade incorporada, e a transmissão deste estabelecimento para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade traduz-se num verdadeiro trespasse — pois esta figura negocial, segundo o entendimento que hoje pode considerar-se pacífico, engloba todos os negócios de transmissão definitiva e inter vivos de um estabelecimento, seja qual for a causa do acto translativo (venda, troca, doação, realização do valor de uma quota no capital de determinada sociedade, transmissão decorrente de uma fusão de sociedades, etc.)» in RLJ, ano 128, p. 58. Na mesma linha, vide MARIA OLINDA GARCIA in *Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, p. 137, para quem «sempre que a sociedade arrendatária transmite para a nova sociedade ou para a sociedade incorporante o seu estabelecimento comercial, incluindo o direito ao arrendamento, poderá considerar-se tal situação comportável no âmbito da alínea a) do n.º 1 do art. 1112.º do Código Civil por se identificar com a figura do trespasse.»; no mesmo sentido ARAGÃO SEIA, in *Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 7.ª ed., 2003, p. 680.

(9) Vide nesse sentido, FERNANDO PESSOA JORGE, *ob. cit.*, p. 479; FERNANDO GRAVATO MORAIS, in *Novo Regime do Arrendamento Comercial*, p. 54, 3.ª ed., Almedina. Na jurisprudência os Acórdãos da Relação de Lisboa, de 01/07/2003, in <www.dgsi.pt>, proc. 4381/2003-7 e de 28/02/2012, in <www.

Em nossa opinião, esta última posição é de acolher, não sendo aplicável o instituto do *trespasse* no caso de transmissão da empresa integrada no âmbito de uma fusão, pelas razões que a seguir se enunciam.

É consabido que o *trespasse* tem por objecto a transmissão directa da empresa (do estabelecimento comercial ou industrial), sendo que através do *trespasse* se transferem voluntariamente e de modo unitário todos os elementos que integram a empresa. Acontece, porém, que não existe no direito positivo português um regime jurídico exclusivo e global do *trespasse*, o que implica a necessidade de observar individualmente as regras relativas à circulação de cada um dos elementos do estabelecimento. Assim, e a título de exemplo, no que tange à transmissão de bens móveis sujeitos a registo, é necessário proceder ao seu registo (cf. Decreto-Lei n.º 54/75, de 12 de Fevereiro); no que respeita à transmissão de direitos de propriedade industrial, torna-se necessário proceder ao averbamento destes (art. 29.º do Cód. da Propriedade Industrial); e, sobretudo, no que respeita aos créditos e dívidas da empresa — os quais, em princípio, não são transmissíveis com o *trespasse*, carecendo para o efeito de acordo entre o *trespassante* e *trespassário* —, aplica-se o disposto no Direito Civil relativo à cessão de créditos (art. 577.º do Cód. Civil) e à assunção de dívida (art. 595.º do Cód. Civil). Com efeito, a transmissão dos créditos da empresa (por exemplo, créditos sobre clientes desta) implica acordo entre *trespassante* e *trespassário* (cf. art. 577.º do Cód. Civil). *Mutatis mutandis* quanto às dívidas da empresa (por exemplo, dívidas a fornecedores), que, para se transmitirem ao *trespassário*, necessitam de acordo expresso entre *trespassante* e *trespassário* ratificado pelos credores, ou acordo entre o *trespassário* e o credor da empresa independentemente do consentimento do *trespassante* (art. 595.º, n.º 1 do Cód. Civil), mantendo-se o *trespassante* solidariamente responsável com o *trespassário* pela dívida, salvo no caso de o credor expressamente o exonerar (art. 595.º, n.º 2 do Cód. Civil).

Já no que concerne ao negócio de fusão e conforme ensina ELDA MARIQUES «a unificação do substrato material das sociedades participantes na

---

dgsi.pt>, 919/10.0TVLSB.L1-7. Num outro sentido *vide* PINTO FURTADO, para quem «com a *fusão* ou *cisão*, não é o *estabelecimento* que se *trespassa*, é o titular que se *transpersonaliza* — e não há pois, nestes casos, uma *transmissão* ou *trespasse* do estabelecimento, mas uma *sub-rogação da sociedade contributiva pela sociedade beneficiária*» in *Manual do Arrendamento Urbano*, Vol. II, p. 747, 4.ª ed., Almedina. MENEZES CORDEIRO considera que a fusão de sociedades representa uma transformação das mesmas. Para o ilustre autor, «as situações jurídicas antes encabeçadas pelas sociedades envolvidas mantêm-se, ao longo da vicissitude: no termo desta, elas vão surgir, com toda a naturalidade, na entidade resultante da fusão, sem que qualquer alteração nelas se possa revelar» in *Manual de Direito das Sociedades*, I, 2004, p. 789.



fusão realiza-se através da transmissão, a título universal, do património das sociedades extintas para a sociedade resultante, operando-se *uno actu* relativamente aos distintos bens, direitos e obrigações que integram o património transmitido. A sociedade resultante sucede na totalidade indivisa dos elementos patrimoniais activos e passivos das sociedades extintas. A adopção, em sede de fusão, do princípio da transmissão universal do património resulta da necessidade prática de facilitar a realização de uma nova operação global, não decomposta na multiplicidade de transmissões singulares relativas a cada elemento do activo e a cada elemento do passivo a que haveria lugar<sup>(10)</sup>».

No mesmo sentido se pronunciou JOSÉ ENGRÁCIA ANTUNES, para quem «no que concerne aos seus efeitos, a fusão e cisão são caracterizadas por um regime legal unitário de transmissão patrimonial a título universal (que inexistente enquanto tal nos negócios de trespasse), o que significa dizer, no que à transmissão da empresa tange, e em síntese, que a empresa das sociedades absorvidas, fundidas, ou cindidas, se transmite “*in toto*” sem necessidade de observância das leis de circulação específicas relativas aos diferentes elementos empresariais componentes (“maxime”, bens imóveis, contratos, créditos, débitos, direitos de propriedade industrial)»<sup>(11)</sup>.

Destarte, no caso de fusão, a empresa da sociedade incorporada ou das sociedades fundidas transmite-se *in toto* para a titularidade da sociedade incorporante ou da nova sociedade. Quer isto significar que a fusão está dotada de um regime legal unitário, o qual assegura a transmissão (*ope legis*) universal e automática (*uno actu*) da empresa pertencente à sociedade incorporada ou fundidas, sem necessidade de observar as diversas regras legais destinadas a disciplinar a circulação em concreto dos diversos elementos integrantes da empresa como acontece no trespasse. Isto é, a fusão opera uma verdadeira transmissão universal de todos os direitos e obrigações da sociedade incorporada ou fundida, os quais se transferem globalmente sem necessidade de observar as regras atinentes à transmissão singular de cada um dos elementos da empresa. Trata-se, pois, de uma transmissão universal que abrange todas as posições jurídicas, activas e passivas, de que cada sociedade incorporada ou fundida seja titular à data em que se produzem os efeitos da fusão. Esta transmissão universal da empresa por força da fusão

---

<sup>(10)</sup> *In Código das Sociedades Comerciais em Comentário, cit.*, pp. 291 e 292.

<sup>(11)</sup> *In Revista da Ordem dos Advogados*, “A Empresa como Objecto de Negócios”, ano 68, II/III, p. 739.

engloba, também, os contratos de arrendamento comercial no caso de a sociedade incorporada ou fundida ser titular de empresa (ou empresas) instalada em imóvel arrendado, dispensando-se o consentimento do senhorio, ao contrário do que sucederia caso se aplicasse o disposto no art. 424.º do Cód. Civil.

Compreende-se este regime, pois estamos perante uma operação de reorganização societária que se reporta à sociedade enquanto estrutura económica com fim lucrativo e não faria sentido fazer depender o sucesso desta operação do consentimento de um terceiro, designadamente do senhorio. Ao estipular que com a fusão se transmitem para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade os direitos e obrigações da sociedade incorporada ou fundida, o art. 112.º do Cód. das Sociedades Comerciais pretende, tão somente, evitar que surjam obstáculos intransponíveis à realização da fusão.

Por ser assim, sempre que entre os direitos da sociedade que vai fundir-se, seja por fusão-incorporação seja por fusão-concentração, esteja o direito ao arrendamento, tal direito transmite-se para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade independentemente do consentimento do senhorio. De outra forma, este poderia causar entraves inultrapassáveis à fusão da sociedade arrendatária.

Diga-se, no entanto, que o facto de inexistir trespasse da empresa quando ocorre a transmissão da estrutura empresarial decorrente de fusão, não obsta a que noutras situações se possa recorrer, dada a similitude dos institutos, à argumentação do trespasse sempre que isso se revele ajustado para dar resposta a problemas concretos suscitados pela fusão.

### **2.3. O dever de comunicar ao senhorio a transmissão do direito ao arrendamento decorrente da fusão**

Questão que já não reúne consenso na doutrina e na jurisprudência prende-se com a necessidade de a transmissão do direito ao arrendamento decorrente da fusão dever, ou não, ser comunicada ao senhorio no prazo de 15 dias após a sua consumação.

Trata-se de uma questão de enorme importância prática porquanto, caso se considere existir aquele dever, haverá que apurar se o seu incumprimento permite ao senhorio lançar mão da sanção máxima, isto é, resolver o contrato de arrendamento.

Preceitua o art. 1038.º do Cód. Civil,

«São obrigações do locatário:

- .....
- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;
- g) Comunicar ao locador, dentro de 15 dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;».

Considera PESSOA JORGE, em síntese, que a menção à «cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica» prevista na citada alínea f) está empregue em sentido técnico-jurídico, para daí concluir que a mesma não se aplica em caso de fusão de sociedades, a qual não se integra em nenhum dos títulos referidos na alínea f) do art. 1038.º do Cód. Civil. Entende, por essa razão, não estar a sociedade incorporante (no caso de *fusão-incorporação*) ou a nova sociedade (no caso de *fusão-constituição*) obrigada a comunicar ao senhorio a transmissão do direito ao arrendamento nos termos previstos na aliena g) do art. 1038.º do Cód. Civil. Vale dizer, não assistirá ao senhorio o direito de resolver o contrato no caso de aquela transmissão não lhe ser comunicada<sup>(12)</sup>.

Também JOSÉ ENGRÁCIA ANTUNES entende ser desnecessária a comunicação ao senhorio no caso de a sociedade fundida (ou cindida) ser titular de empresa explorada em imóvel arrendado<sup>(13)</sup>.

---

(12) “Transmissão do Arrendamento Comercial por Efeito da Incorporação da Sociedade Locatária”, in *O Direito*, ano 122, pp. 477 e 478. Considera o ilustre autor que «a obrigação prevista na alínea g) só existe, como nela se diz, quando a cedência do gozo da coisa se faz por algum dos títulos referidos na alínea anterior, ou seja, por *cessão onerosa ou gratuita da posição de arrendatário, sublocação ou comodato*. A menção a estes *títulos jurídicos* mostra que a palavra *cessão* está empregada em sentido específico (de cessão da posição contratual) e não no sentido genérico de transmissão do gozo da coisa, para o qual o Código utiliza a palavra *cedência* [como faz na alínea g)]: a cedência do gozo da coisa não é um título, mas o efeito comum a vários e distintos títulos. Tanto a cessão da posição contratual de arrendatário, como a sublocação e o comodato, são *negócios jurídicos* que produzem o efeito da transmissão, definitiva ou temporária, do gozo da coisa. A transmissão prevista no artigo tem, assim, fonte *voluntária* e é a título *singular*. Ora, como se viu, a inscrição da incorporação no registo comercial produz directamente a transmissão, a *título universal*, do património da incorporada para o da incorporante, incluindo os direitos aos arrendamentos de que aquela seja parte. A incorporação não se integra, pois, em nenhum dos títulos referidos nas alíneas f) e g) do art. 1038.º do CC. (...) Consequentemente, não existe para a sociedade incorporada, que se extingue, nem para a incorporante, que àquela sucede, a obrigação de comunicar ao locador que o gozo da coisa locada se transferiu para a segunda, pois se está fora do campo de aplicação das transcritas alíneas do art. 1038.º. Não havendo essa obrigação, a falta de comunicação aí prevista não envolve violação do contrato e não fundamenta, por isso, a resolução deste por parte do senhorio».

(13) *In Revista da Ordem dos Advogados*, ano 68, II/III, p. 739, nota de rodapé 48.

PINTO FURTADO, concordando com a doutrina firmada pelo Acórdão da Relação de Coimbra de 24/06/1997, pronunciou-se considerando que a transmissão do direito ao arrendamento decorrente de um negócio de fusão não carece de ser comunicada ao senhorio, justificando a sua posição com o facto de a fusão não envolver uma cessão da posição de arrendatário<sup>(14)</sup>.

MARIA OLINDA GARCIA considera não existir a obrigação de comunicação, prevista na alínea *f*) do art.º 1038.º do Cód. Civil, em virtude do processo de fusão ser acompanhado «*de especial relevo publicitário*», sendo este meio suficiente para tutelar os interesses do senhorio, permitindo-lhe, designadamente, conhecer o novo arrendatário e a natureza do negócio pelo qual se processou a transmissão do gozo do local arrendado, podendo o senhorio, dessa forma, controlar a licitude da transmissão do direito ao arrendamento<sup>(15)</sup>.

Em sentido oposto, argumentado que a transmissão do direito ao arrendamento deve ser comunicada ao senhorio, no prazo de 15 dias a contar da data em que se consumou, no caso de a sociedade fundida ser titular de empresa explorada em imóvel arrendado, pronunciou-se HENRIQUE MESQUITA. Considera o ilustre autor que «na «*cessão onerosa ou gratuita*» da posição jurídica do locatário, a que faz referência a alínea *f*), abrangem-se *todos os negócios através dos quais se transmite o direito ao arrendamento*, pois a *cessão de uma posição contratual é um negócio de causa variável*, podendo ter na base uma compra e venda, uma troca, uma doação, uma dação em cumprimento, um trespasse, uma fusão de sociedades, etc.»<sup>(16)</sup>.

PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA sustentam que «a obrigação de comunicação ao locador, nos casos de cedência do gozo da coisa, existe em qualquer caso de transmissão da posição contratual do locatário ou sublocação»<sup>(17)</sup>.

FERNANDO GRAVATO MORAIS considera que a norma contida no art. 1038.º, al. *g*), deve aplicar-se ao negócio de fusão. Para o Ilustre Autor «mantêm-se os mesmos motivos que impõem a notificação em sede de trespasse. Por um lado, destina-se a proporcionar ao senhorio o conhecimento da mudança da pessoa do arrendatário. Por outro, permite-lhe ainda averiguar a licitude da cedência. O interesse do locador do imóvel merece, assim, a protecção do direito»<sup>(18)</sup>.

<sup>(14)</sup> *In Manual do Arrendamento Urbano*, Vol. II, p. 748, 4.ª ed. actualizada, Almedina.

<sup>(15)</sup> *In Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, pp. 139 e 140.

<sup>(16)</sup> *In RLJ*, ano 128, p. 59 e *RLJ*, ano 131 p. 157.

<sup>(17)</sup> *In Código Civil Anotado*, Vol. II, 4.ª ed. rev. e actualizada, nota 9 ao art. 1038.º, p. 372.

<sup>(18)</sup> *In Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial*, p. 131; no mesmo sentido vide JOSÉ DRAGO, *in Fusão de Sociedades Comerciais*, p. 39; e LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO, JOÃO CALDEIRA JORGE, *in Arrendamento Urbano*, 3.ª ed., pp. 527 e 528.

Na jurisprudência o Acórdão da Relação de Coimbra de 24/06/1997, adere à tese de PESSOA JORGE, argumentando ainda que a “nova identificação” do arrendatário se revela irrelevante para os interesses do senhorio tanto mais que muitas vezes «serão os mesmos empregados que se integraram na nova sociedade que lhe continuarão a pagar as rendas»<sup>(19)</sup>.

Em sentido inverso vai a orientação firmada pelo Acórdão da Relação de Lisboa de 28/02/2012, o qual considerou dever o senhorio ser notificado da cedência do gozo da coisa locada em consequência do negócio de fusão, pelo que a omissão deste dever de notificar tornou o negócio que originou a cessão da posição locativa de que era titular a sociedade incorporada ineficaz em relação à senhoria<sup>(20)</sup>.

Creemos que a doutrina que pugna pela notificação ao senhorio do negócio de fusão corresponde à correcta interpretação das normas constantes das alíneas *f*) e *g*) do art. 1038.º do Cód. Civil. A norma da alínea *f*) considera lícita a cedência do gozo da coisa locada, por meio de cessão da posição contratual do locatário, sublocação ou comodato, quando permitida pela lei ou autorizada pelo locador. Como vai supra referido, em caso de fusão, a transmissão do direito ao arrendamento, sendo a sociedade fun-

---

<sup>(19)</sup> *In* RLJ, ano 131, p. 147, ss.; lê-se no sumário do Acórdão: «I — A transmissão do direito ao arrendamento, decorrente de um negócio de fusão de sociedade, não carece de autorização do senhorio, nem tem que lhe ser comunicada. II — O legislador, na alínea *f*) do art. 1038.º do Código Civil, utiliza a palavra «cessão» no sentido de cessão da posição contratual, não estando incluída em tal conceito, bem como na obrigação imposta pela mencionada alínea, a figura da fusão». No Acórdão da Relação de Guimarães de 08/01/2003 votou vencido a Desembargadora ROSA TCHING reproduzindo-se aqui o seu voto: «A meu ver, estando *in casu* perante uma fusão com incorporação da sociedade que contratou o arrendamento, operou-se uma extinção desta, com a conseqüente transmissão a título universal do respectivo património, incluindo o direito ao arrendamento. A al. *g*) do art. 1038.º do Cód. Civil não se reporta a um caso fretal, mas apenas às hipóteses aludidas na al. *f*). O argumento de que a notificação ao senhorio se impõe para que este fique ciente de quem passa a ser o arrendatário afigura-se-me de valor incipiente. Este conhecimento ao senhorio compreende-se no caso de passar a ser um terceiro distinto e autónomo o novo arrendatário. Não é o que se passa em caso de fusão, pois que aqui o substrato patrimonial “não muda de mãos”, apenas se funda em outro. A questão, salvo sempre o devido respeito, tem aqui apenas a mesma importância e alcance da simples alteração da denominação social da sociedade arrendatária, caso em que ninguém certamente defende a comunicação da alteração ao senhorio», *in* CJ, 2003, T. I, p. 279. Também o Acórdão da Relação de Guimarães de 17/06/2010, considerou não ser necessária a comunicação ao senhorio prevista no art. 1038.º, al. *g*) do Cód. Civil em caso de fusão, pelo que a falta de desta comunicação, em caso de fusão de sociedades, não dá lugar à resolução do contrato de arrendamento (*in* <www.dgsi.pt>; proc. n.º 3730/08.5TBVCT.G1).

<sup>(20)</sup> *In* <www.dgsi.pt>, proc. 919/10.0TVLSB.L1-7. Nesse mesmo sentido pronunciaram-se os seguintes arestos: Acórdão da Relação de Lisboa de 25/10/1994 *in* RLJ, ano 127, p. 378; Acórdão da Relação de Lisboa de 01/07/2003, *in* <www.dgsi.pt>. Proc. 4381/2003-7; Acórdão da Relação de Guimarães de 08/01/2003, *in* Col. Jur., 2003, T. I, p. 277; Acórdão da Relação de Lisboa de 18/05/2006, *in* <www.dgsi.pt>. Proc. 305/2006-6; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06/12/2006, *in* <www.dgsi.pt>, proc. 06B3458.

didatitular de empresa instalada em imóvel arrendado, é permitida por lei, não carecendo de autorização do senhorio. Ora, a comunicação prevista na alínea g) do art. 1038.º do Cód. Civil destina-se a dar conhecimento ao senhorio do negócio jurídico pelo qual se procedeu à cedência do gozo do local arrendado, sendo o interesse do senhorio em fiscalizar o referido negócio digno de tutela jurídica. Na verdade, operando-se a substituição da sociedade arrendatária pela sociedade incorporante ou pela nova sociedade, o senhorio terá todo o interesse em conhecer o referido negócio para poder apurar se o mesmo se enquadra numa das hipóteses em que a lei permite a cedência do gozo do local arrendado independentemente da sua autorização ou se, pelo contrário, se tratou de um negócio não consentido pela lei e, por essa razão, ilícito. Neste último caso, poderá, eventualmente, o senhorio reagir contra a realização do negócio através da resolução do contrato de arrendamento [cf. art. 1083.º, n.º 2, alínea e) do Cód. Civil].

Por outro lado, sendo o contrato de locação um contrato de natureza *intuitu personae*, ainda que atenuada no arrendamento para fins não habitacionais, o senhorio tem interesse em conhecer a pessoa do arrendatário, designadamente para saber a quem deve exigir o cumprimento das obrigações contratuais ou contra quem deve propor uma acção judicial, seja para exigir o cumprimento do contrato, seja para resolver o contrato de arrendamento e, assim, obter o despejo do arrendatário.

Finalmente, importa referir que a realização da comunicação não impede, não dificulta, nem tão pouco onera a realização da fusão, pelo que não se alcança quais as razões que a lei poderia pretender acolher ao não exigir a realização da comunicação na hipótese de transmissão do gozo do local arrendado. Em suma, mantêm-se aqui as mesmas razões que justificam a comunicação ao senhorio em caso de transmissão da posição de arrendatário em sede de *trespasse* (art. 1112.º do Cód. Civil).

Pelas razões expostas, entendemos ser exigível a comunicação ao senhorio da cessão do gozo do local arrendado no prazo de 15 dias após o registo da fusão. No caso daquela comunicação não ser realizada dentro do referido prazo, a transmissão do direito ao arrendamento operada através de negócio de fusão de sociedades, apesar de lícita, será ineficaz em relação ao senhorio. Só assim não será se o senhorio tiver, expressa ou tacitamente, reconhecido o beneficiário da cedência como tal (art. 1049.º do Cód. Civil).

Merece destaque o Acórdão da Relação de Guimarães de 22/01/2009<sup>(21)</sup> o qual, reportando-se à fusão de sindicatos, considerou que a

---

(21) In <www.dgsi.pt>, proc. 2066/08-2.

transmissão da posição de arrendatário não necessitava de autorização do senhorio em caso de fusão por incorporação de associações sindicais. No que respeita à necessidade de comunicação ao senhorio da transmissão da posição de arrendatário, no prazo de 15 dias, considerou aquele Acórdão, no caso de fusão por incorporação de associações sindicais, ser aplicável o disposto na alínea g) do art. 1038.º do Cód. Civil<sup>(22)</sup>.

Quanto ao sujeito passivo da obrigação de comunicar ao senhorio a cedência do gozo da coisa por efeito de um negócio de fusão de sociedades, coloca-se o seguinte problema: a sociedade arrendatária extinguiu-se com a inscrição da fusão no registo comercial (art. 112.º do Cód. das Sociedades Comerciais), pelo que deixou de ter existência jurídica no preciso momento em que começou a decorrer o prazo de 15 dias para realizar a comunicação. Numa primeira leitura poderia pensar-se estar a sociedade arrendatária, objecto do negócio de fusão, juridicamente impossibilitada de comunicar ao senhorio a transmissão do direito ao arrendamento para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade.

É, no entanto, possível ultrapassar essa dificuldade através da aplicação analógica da norma do n.º 2 do art. 114.º do Cód. das Sociedades Comerciais.

Na verdade, apesar de a comunicação da transmissão do direito ao arrendamento, originada por um negócio de fusão de sociedades, não se encontrar directamente contemplada na norma, nada impede que a apliquemos por analogia, permitindo-se dessa forma que a sociedade fundida possa comunicar ao senhorio a transmissão da sua posição jurídica no prazo de 15 dias após a sua extinção<sup>(23)</sup>.

Isto, sem olvidar que, de acordo com o preceituado no art. 1049.º do Cód. Civil, a comunicação pode sempre ser feita pela sociedade incorporante ou pela nova sociedade.

---

<sup>(22)</sup> Isto apesar de, no caso em apreço, o aludido Acórdão da Relação de Guimarães de 22/01/2009 ter considerado que a comunicação tinha sido tempestivamente realizada. Com respeito à fusão de sindicatos *vide*, também, o Acórdão da Relação de Coimbra de 21/02/1995, *in* CJ, ano XX, T. I, pp. 46 a 49, o qual considerou que à fusão de sindicatos se aplicam as normas que disciplinam a fusão de sociedades comerciais.

<sup>(23)</sup> Nesse sentido, para a hipótese de se considerar que o registo tem natureza constitutiva em caso de negócio de fusão de sociedades, pronunciou-se HENRIQUE MESQUITA, *in* RLJ, Ano 128, p. 62. No mesmo sentido, entendendo que esta hipótese encontra-se abrangida pelo espírito do art. 114.º do CSC *vide* FERNANDO GRAVATO MORAIS, *in* *Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial*, p. 132.

## 2.4. Forma e conteúdo da comunicação

A norma da alínea g) do art. 1038.º do Cód. Civil não define a forma que a comunicação deve revestir, pelo que, até à entrada em vigor do NRAU, foi sendo entendido que aquela comunicação não carecia de observar forma especial, aplicando-se à mesma o princípio da liberdade de forma estatuído no art. 219.º do Cód. Civil.

A Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro consagrou, nos arts. 9.º a 12.º, um regime destinado a disciplinar as comunicações entre as partes no contrato de arrendamento. Preceitua o art. 9.º, n.º 1 da referida Lei que «... as comunicações legalmente exigíveis entre as partes, relativas a cessação do contrato de arrendamento, actualização da renda e obras, são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção»<sup>(24)</sup>. Poder-se-á entender que os aludidos normativos deveriam ser extensivamente interpretados, dessa forma contendo um regime geral aplicável a todas as comunicações entre as partes. Nesse caso, a comunicação a realizar em caso de cessão da posição de arrendatário em consequência de negócio de fusão de sociedades teria que ser realizada por carta registada com aviso de recepção. Parece-nos prudente a observância desta forma, pois tornar-se-á mais fácil para a parte que realizou a comunicação provar a sua realização. Em todo o caso, não cremos que estejamos em face de uma formalidade “*ad substantiam*” pois se a comunicação ao senhorio for realizada por outra forma, designadamente, por correio simples, entendemos que os interesses que a lei visa acolher se encontram acautelados. Seria verdadeiramente incompreensível que, estando provado que o senhorio recebeu tempestivamente aquela comunicação por correio simples, pudesse resolver o contrato de arrendamento com o fundamento de aquela comunicação não ter sido feita por carta registada com aviso de recepção<sup>(25)</sup>. Aplica-se ao caso a norma contida no art. 224.º do Cód. Civil, nos termos da qual os efeitos da comunicação produzem-se com a sua chegada à esfera do senhorio ou do seu conhecimento.

Quanto ao conteúdo da comunicação torna-se necessário ter em conta a redacção que o Decreto-Lei n.º 8/2007, de 17 de Janeiro, introduziu ao art. 106.º do Cód. das Sociedades Comerciais. O n.º 1 desta disposição

---

<sup>(24)</sup> Estipula o n.º 6 do art. 9.º da Lei n.º 6/2006 a possibilidade de, em alternativa ao regime fixado no n.º 1, a comunicação poder ser eficazmente realizada desde que entregue em mão «devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de recepção».

<sup>(25)</sup> Em sentido contrário parece pronunciar-se MENEZES LEITÃO, *in Arrendamento Urbano*, 9.ª ed. p. 145, Almedina.



legal preceitua que «o acto de fusão deve revestir a forma exigida para a transmissão dos bens das sociedades incorporadas ou, no caso de constituição de nova sociedade, das sociedades participantes nessa fusão». Daqui resulta que sendo o acto de fusão realizado através da transmissão de bens imóveis para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade deverá ser realizado por escritura pública, como acontecia no passado. Nesse caso bastará à sociedade arrendatária (ou à sociedade incorporante ou à nova sociedade) limitar-se a comunicar ao senhorio a data e o local em que foi realizado o acto de fusão (para além da identificação da sociedade incorporante ou da nova sociedade). No caso de não ocorrer qualquer transmissão de bens imóveis para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade, não tem a fusão que ser realizada por escritura pública, pelo que não terá o senhorio a possibilidade de obter o documento que a titulóu para assim fiscalizar a sua legalidade.

Deverá, neste caso, a comunicação ser acompanhada da fotocópia do negócio jurídico de fusão, pois só dessa forma se torna possível acolher os interesses que lei pretende tutelar com a mesma, designadamente permitir ao senhorio conhecer e fiscalizar o negócio de fusão pelo qual se operou a cedência do gozo da coisa locada. Como vai referido, só assim não acontecerá se a fusão for realizada, por exigência legal ou por vontade das sociedades, por escritura pública, pois nesse caso o senhorio terá possibilidade de, por si só, obter cópia do acto de fusão<sup>(26)</sup>.

## 2.5. Falta ou extemporaneidade da comunicação

No domínio do RAU, a falta de comunicação prevista na alínea g) do art. 1038.º do Cód. Civil era fundamento de resolução do contrato de arrendamento [art. 64.º, n.º 1, alínea f) do RAU].

Pode-se questionar se, face à redacção introduzida pelo NRAU, a falta ou extemporaneidade da comunicação, em caso de negócio de fusão de sociedade, é igualmente fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

O actual art. 1083.º do Cód. Civil preceitua:

*1 — Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.*

---

<sup>(26)</sup> Nesse sentido, embora reportando-se ao trespasse, vide FERNANDO GRAVATO MORAIS, *in Arrendamentos Comerciais*, 3.ª ed., p. 348.

2 — *É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio:*

...

e) *A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio».*

Esta norma, que aparentemente parece ir ao encontro dos interesses do senhorio por extinguir a taxatividade das causas resolutivas, anteriormente prevista no art. 64.º do RAU, apenas permite a resolução do contrato desde que preenchida a cláusula geral da “*inexigibilidade*” da manutenção do arrendamento.

Assim, o n.º 2 do art. 1083.º do Cód. Civil impõe, para efeitos de resolução do contrato de arrendamento, a necessidade de ocorrer um incumprimento qualificado, ou seja, um incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

Vale dizer, para que o incumprimento fundamente a resolução do contrato de arrendamento deverá ter-se em consideração a natureza do mesmo, as suas consequências, e, porventura, a sua reiteração, de forma a avaliar a *inexigibilidade*, para o outro contraente, da manutenção da relação arrendatícia.

Nas diversas alíneas do n.º 2 do art. 1083.º do Cód. Civil, o legislador enunciou com carácter exemplificativo, quanto à resolução do arrendamento pelo senhorio, diversas situações de incumprimento.

É hoje aceite pela maioria de doutrina e da jurisprudência que o legislador, no n.º 2 do art. 1083.º do Cód. Civil, adoptou a denominada “*técnica dos exemplos-padrão*”, segundo a qual as diversas alíneas da referida disposição legal não constituem, por si só, na sua materialidade, fundamento de resolução. Torna-se assim necessário apurar em cada caso se ocorre a situação objectiva de incumprimento do contrato, mas também se esse incumprimento, pela sua gravidade ou consequências, torna inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento. A declaração da resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio com fundamento na cláusula geral constante do n.º 2 do art. 1083.º do Cód. Civil, implica o recurso à acção judicial, sendo necessário alegar e provar, para além de qualquer uma das situações enunciadas nas suas alíneas (sendo caso disso), os factos que preencham a cláusula geral de “*inexigibilidade*” da manutenção do arrendamento para o senhorio. Sobre o senhorio recai, naturalmente, tal

ónus de alegação e de prova quer dos factos integrantes das várias alíneas do citado n.º 2 do preceito legal, quer dos factos integrantes da cláusula geral constante do n.º 2 da mesma disposição legal.

Por essa razão afirma MARIA OLINDA GARCIA que «ainda que se defenda a necessidade de comunicação da fusão da sociedade arrendatária ao senhorio no prazo de 15 dias, concluindo-se, conseqüentemente, pela ineficácia da cedência do direito em caso de incumprimento, sempre este facto, para fundar a resolução do contrato, nos termos do n.º 2 do art. 1083.º, teria de ser de tal modo grave que tornasse inexigível ao senhorio a manutenção da relação de arrendamento<sup>(27)</sup>».

Teria, assim, o senhorio que alegar e provar que a falta objectiva de comunicação acarretou para si conseqüências que preencham a clausula geral de “*inexigibilidade*” de manutenção do arrendamento com nova sociedade (pois a manutenção do arrendamento com sociedade arrendatária incorporada ou concentrada não se coloca em virtude da sua extinção), assistindo-lhe, em conseqüência, o direito de declarar a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na ineficácia perante si da cessão do gozo do local arrendado.

Em sentido contrário, DAVID MAGALHÃES considera que «não sendo cumprida a obrigação do art. 1038.º/g), pode o arrendamento ser resolvido dada a ineficácia da cedência face ao locador»<sup>(28)</sup>. Entende, assim, o distinto autor assistir ao senhorio o direito de resolver o contrato de arrendamento em caso de incumprimento da obrigação de comunicação prevista no art. 1038.º, g) do Cód. Civil, não necessitando o senhorio de alegar mais factos destinados a preencher a cláusula geral da “*inexigibilidade*” para si da relação arrendatícia.

Também MENEZES LEITÃO, sustenta que a falta da comunicação prevista na alínea g) do art. 1038.º do Cód. Civil torna o negócio ineficaz perante o senhorio e lhe dá o direito de resolução<sup>(29)</sup>.

FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, referindo-se ao trespassse sustenta que a inexistência de notificação é «susceptível de gerar, em princípio, a resolu-

<sup>(27)</sup> *In Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, p. 140. No mesmo sentido o Acórdão da Relação de Lisboa de 28/02/1012, in <www.dgsi.pt>, proc. 919/10.0TVLSB.L1-7.

<sup>(28)</sup> *In A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, 2009, Almedina, p. 317.

<sup>(29)</sup> *In Arrendamento Urbano*, 9.ª ed., p. 144. Na jurisprudência o Acórdão da Relação do Porto de 10/10/2013, in <www.dgsi.pt>, proc. 1494/12.7TJPRT.P1 considerou ser causa de resolução a não comunicação ao senhorio em caso de trespassse ou locação de estabelecimento. Posição algo inédita consta do Acórdão da Relação do Porto de 22/10/2018, in <www.dgsi.pt>, Proc. 20580/15.5 T8PRT.P1, o qual considerou que a falta de comunicação em caso de trespassse constitui o inquilino/ /trespassante na obrigação de indemnizar o senhorio pelos prejuízos decorrentes da quebra negocial.

ção do contrato pelo senhorio. É até legítimo concluir-se que está aqui em causa uma *presunção ilidível de inexigibilidade*»<sup>(30)</sup>.

Diga-se que a falta de comunicação da fusão da sociedade arrendatária, embora não afectando o negócio de fusão, implica a ineficácia relativa (e em sentido estrito) deste negócio perante o senhorio. Ora, sendo o negócio de fusão da sociedade arrendatária ineficaz perante o senhorio, isto significa que não é oponível ao senhorio a nova sociedade arrendatária (a sociedade incorporante ou a nova sociedade), pelo que concordamos com a posição de FERNANDO DE GRAVATO MORAIS na medida em que sendo a cessão do gozo do local arrendado ineficaz em relação ao senhorio estaremos em face de uma presunção, ainda que ilidível, de inexigibilidade da manutenção do arrendamento, assistindo em consequência ao senhorio o direito de declarar a resolução do contrato de arrendamento.

Neste caso, caberá à sociedade arrendatária ilidir tal presunção demonstrando que a falta de notificação não provocou quaisquer consequências negativas na esfera do senhorio, recaindo assim sobre a sociedade arrendatária o ónus de alegar factos impeditivos ou extintivos do direito do autor à resolução do contrato de arrendamento.

Só assim não será se o senhorio reconhecer a sociedade incorporante ou a nova sociedade como arrendatária, pois neste caso o art. 1049.º do Cód. Civil retira-lhe o direito de resolução do contrato.

### 3. Cisão da sociedade arrendatária

A cisão de sociedades constitui um instrumento jurídico típico de desconcentração social, e consiste na divisão de uma sociedade em duas ou mais sociedades.

Constituem elementos característicos do conceito de cisão a divisão e transmissão de parte (cisão parcial) ou da totalidade (cisão total) do património de uma sociedade (a sociedade cindida) a uma ou a várias sociedades beneficiárias, e a integração dos sócios da sociedade cindida nas sociedades beneficiárias através da atribuição de participações sociais correspondentes ao património transmitido.

De acordo com o estipulado no art. 118.º do Cód. das Sociedades Comerciais, a cisão de sociedade pode realizar-se mediante uma das seguintes modalidades:

---

<sup>(30)</sup> *In Novo Regime do Arredamento Urbano*, 3.ª ed., Almedina, p. 351.

- a) mediante o destaque de parte do património de uma sociedade, que mantém a sua personalidade jurídica, para com ele constituir uma outra sociedade (cisão-simples);
- b) mediante a dissolução e conseqüente extinção da sociedade cindida, dividindo-se, em seguida, o seu património em duas ou mais partes, sendo cada uma das partes destinada a constituir uma nova sociedade beneficiária (cisão-dissolução);
- c) mediante o destaque de parte(s) do património da sociedade cindida, que mantém a sua personalidade jurídica, para a(s) fundir com uma (ou mais) sociedade(s) já existente(s) (cisão parcial-fusão), ou com parte(s) do património de outra(s) sociedade(s) separada(s) por idêntico processo e com a mesma finalidade, originando, nesta hipótese, a constituição de uma nova sociedade (cisão parcial-fusão por constituição de nova sociedade);
- d) ou, ainda, mediante a dissolução e extinção da sociedade cindida, dividindo o seu património em duas (ou mais) partes para as fundir com duas (ou mais) sociedades já existentes (cisão total-fusão por incorporação), ou com partes do património de outra(s) sociedade(s), separada(s) por idêntico(s) processo(s) e com igual finalidade, dando lugar à constituição de, pelo menos, duas novas sociedades (cisão total-fusão por constituição de duas [ou mais] novas sociedades).

Como vai supra referido, a cisão de uma sociedade, seja parcial ou total, implica a divisão e conseqüente transmissão de parte do seu património para com o mesmo constituir (pelo menos) uma nova sociedade (art. 118.º do Cód. das Sociedades Comerciais).

Note-se que a cisão-dissolução e a cisão total, seja na modalidade cisão-fusão por incorporação, seja na modalidade cisão-fusão por constituição de duas novas sociedades, acarretam a extinção da sociedade cindida.

Por seu turno, a cisão simples, a cisão parcial-fusão e a cisão parcial-fusão por constituição de nova sociedade, não implicam a extinção de uma sociedade.

O art. 120.º do Cód. das Sociedades Comerciais manda aplicar à cisão o disposto relativamente à fusão de sociedades. Assim, por via da aplicação do art. 112.º do Cód. das Sociedades Comerciais decorrente do reenvio realizado pelo art. 120.º do CSC, os efeitos da cisão operam “*ope legis*” após o registo da mesma.

Deste modo, de acordo com o estipulado no art. 112.º do Cód. das Sociedades Comerciais, com a inscrição da cisão no registo dá-se a transmissão para a outra sociedade do património da sociedade cindida.

Coloca-se, porém, a questão de saber se a transmissão se opera a título universal — *uno actu* — ou a título singular.

RAUL VENTURA distingue a modalidade de cisão total da cisão parcial. Considera o ilustre autor que nos casos de cisão total (cisão-dissolução ou cisão-incorporação com dissolução da sociedade cindida), em que ocorre dissolução da sociedade cindida, o património desta terá necessariamente de ser repartido pelas sociedades beneficiárias, pelo que a transmissão do património da sociedade cindida entre as várias sociedades beneficiárias será a título universal.

Já na cisão parcial, a sociedade cindida não se extingue, pelo contrário, subsiste, embora alterada no seu substrato, sendo que só parte do seu património é transmitido para a sociedade beneficiária. Neste caso, entende o distinto autor que «a sociedade beneficiária da cisão parcial recebe elementos do património a título singular».

Considera RAUL VENTURA que neste tipo de cisão, mesmo que a sociedade cindida transmita uma empresa para a sociedade beneficiária, a transmissão das dívidas depende sempre de deliberação da sociedade cindida, o que significa que a transmissão destas não é automática. Sustenta, por essa razão, RAUL VENTURA que dependendo a transmissão das dívidas de deliberação da sociedade cindida, a transmissão de uma empresa para a sociedade beneficiária não é realizada a título universal, mas sim a título singular. De qualquer modo considera o insigne autor que, neste tipo de cisão, não se torna necessário proceder ao desmembramento dos elementos empresariais a transmitir para a nova sociedade (v.g. créditos, dívidas, direitos, etc.), pois entende ser «totalmente irreal desfazer a cisão em cada um dos elementos patrimoniais, activos e passivos, transmitidos. Mesmo quando a transmissão é a título singular — casos de cisão parcial — não há tantos actos quantos os elementos transmitidos, mas sim um único acto que opera todas as transmissões»<sup>(31)</sup>.

Em sentido contrário pronunciou-se JOANA DE VASCONCELOS considerando que a transmissão dos elementos patrimoniais activos e passivos da sociedade cindida para as sociedades beneficiárias ocorre a título universal (*uno actu*) quer se trate de cisão total ou de cisão parcial. Considera a ilustre autora «que nada na disciplina do processo de cisão per-

---

(31) *In Fusão, Cisão, Transformação de Sociedades*, pp. 366 a 369.

mite concluir que a transmissão dos elementos patrimoniais se processe segundo um esquema diverso, consoante se esteja perante uma cisão total ou uma cisão parcial: muito pelo contrário, tal transmissão resulta, qualquer que seja a modalidade, e tal como sucede na fusão, da inscrição da cisão no registo, que conclui o correspondente processo de formação, desencadeando a produção dos efeitos típicos do negócio jurídico de cisão»<sup>(32)</sup>.

Concluindo que «no sistema do CSC, a transmissão a título universal das partes do património da sociedade cindida para as sociedades beneficiária constitui um efeito do negócio jurídico que é a cisão, a qual, observado o procedimento legalmente estabelecido, transmite, à margem das particulares regras aplicáveis a cada um, os elementos activos e passivos que, de acordo com a divisão efectuada no projecto, integram cada uma das partes»<sup>(33)</sup>.

No mesmo sentido ELDA MARQUES considera que a transmissão do património da sociedade cindida para a sociedade beneficiária se dá a título universal, independentemente de estarmos em face de uma cisão total ou parcial. Para a distinta autora «a transmissão de partes de património da cindida para a(s) beneficiárias(s) opera-se globalmente, como efeito unitário da inscrição da cisão no registo [cf. art. 112.º, a), *ex vi*, art. 120.º], sem que seja necessária a observância de quaisquer condicionalismos ou formalidades que a lei exija nas transmissões a título singular dos direitos e obrigações e outras posições jurídicas, que integram as partes de património transferidas.

Simplemente, a transmissão universal efectua-se *por partes*, nos termos da repartição prevista no projecto de cisão [cf. art. 119.º d)] ...»<sup>(34)</sup>.

Propendemos para esta posição por facilitar a realização da operação de cisão, pelo que entendemos que a transmissão do activo, passivo e outras posições jurídicas da sociedade cindida para a(s) sociedade(s) beneficiária(s) é realizada a título universal (*uno actu*), quer estejamos em face de uma cisão total ou de uma cisão parcial, sem necessidade, portanto, de observar as regras específicas atinentes à transmissão dos diversos elementos empresariais componentes da sociedade cindida.

Do que vai exposto resulta que em caso de cisão da sociedade arrendatária (total ou parcial), integrando o património a transmitir o direito ao arrendamento da sociedade cindida, não se torna necessário obter o con-

<sup>(32)</sup> *In A Cisão de Sociedade*, 2001, Universidade Católica Editora, p. 249.

<sup>(33)</sup> *In A Cisão de Sociedade*, 2001, Universidade Católica Editora, pp. 249 e 250.

<sup>(34)</sup> *In Código das Sociedades Comerciais em Comentário*, *cit.*, p. 410.

sentimento do senhorio para que se transmita o direito ao arrendamento<sup>(35)</sup>.

No caso de cisão-total, na qual ocorre extinção da sociedade cindida e se dá uma transmissão universal do património, activo e passivo, para as novas sociedades, não ocorre a caducidade do contrato de arrendamento, nos termos previstos na alínea *d*) do art. 1051.º do Cód. Civil. Pelas razões supra aduzidas a respeito da fusão da sociedade arrendatária, a dissolução não visa aqui a liquidação e partilha do património social, isto é, não visa a “morte” da sociedade cindida. Com efeito, apenas se pretende reorganizar a sociedade mediante o destaque do seu património de modo a constituir duas (ou mais) novas sociedades que prosseguirão a actividade da sociedade cindida.

No que concerne à necessidade de comunicar ao senhorio, nos 15 dias após o registo da cisão, a cedência do gozo do local arrendado, nos termos preceituados no art. 1038.º, alínea *g*) do Cód. Civil, entendemos que a mesma é necessária remetendo para os argumentos expendidos a propósito da fusão da sociedade arrendatária<sup>(36)</sup>. Caso a comunicação não seja realizada, ou seja extemporaneamente efectuada, não será a cedência do gozo do local arrendado eficaz em relação ao senhorio.

Importa, porém, distinguir os casos de cisão total dos casos de cisão parcial. Se estivermos em face de uma cisão total, cremos, pelas razões expendidas sobre a fusão, que a falta de comunicação constitui uma *presunção ilidível* de inexigibilidade de manutenção do contrato de arrendamento, podendo o senhorio resolver o contrato de arrendamento [art. 1083.º, n.º 2, alínea *e*) do Cód. Civil].

No caso de cisão parcial, em que a sociedade cindida não se extingue, continuando a exercer a sua actividade, embora noutra local, a ineficácia da cedência da posição de arrendatário em face do senhorio, decorrente da falta de comunicação, implica que a posição de arrendatária passe a ser titulada pela sociedade beneficiária. Estaremos aqui também perante uma *presunção ilidível* de inexigibilidade de manutenção do contrato de arrendamento, assistindo ao senhorio o poder de resolver o contrato de arrendamento.

---

<sup>(35)</sup> Na jurisprudência e reportando-se à cisão simples *vide* o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 6/02/2001 *in* CJ, 2001, T. I, p. 104 e o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 14/03/1994, *in* <www.dgsi.pt> (proc. 9310737). Em sentido contrário, pugnando pela necessidade de autorização do senhorio em caso de cisão simples, *vide* Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04/05/1999, *in* <www.dgsi.pt> (proc. 99A163), o qual considerando que a sociedade cinditória sucede à sociedade cindida a título singular, e não universal, para ela não se transmite o direito ao arrendamento.

<sup>(36)</sup> Em sentido contrário, MARIA OLINDA GARCIA, *in Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, p. 141.



mento [art. 1083.º, n.º 2, alínea e) do Cód. Civil)]. Todavia, circunstâncias especiais a apreciar em face do caso concreto poderão impedir a resolução do contrato. Como decorre do supra mencionado, se o senhorio reconhecer o novo arrendatário também lhe fica vedada, nos termos do art. 1049.º do Cód. Civil, a resolução do contrato de arrendamento. Na hipótese de a sociedade beneficiária, para a qual se transmitiu o direito ao arrendamento, passar a utilizar o local arrendado para um fim distinto daquele que lhe foi contratualmente dado de destino pela sociedade cindida, poderá, eventualmente, o senhorio resolver o contrato de arrendamento, nos termos do preceituado no art. 1083.º, n.º 2, alínea c) do Cód. Civil.

#### 4. Transformação da sociedade arrendatária

Preceitua o n.º 1 do art. 130.º do Cód. das Sociedades Comerciais que «*as sociedades constituídas segundo um dos tipos enumerados no art. 1.º, n.º 2, podem adoptar posteriormente um outro desses tipos ...*». Existe transformação de uma sociedade quando esta adopta um tipo societário distinto daquele que ela tinha antes da modificação, como acontece *v.g.*, quando uma sociedade por quotas se transforma em sociedade anónima ou vice-versa.

Ao contrário do que se passa na fusão ou na cisão de sociedades, em que se verifica uma alteração no seu substrato pessoal e/ou patrimonial, na transformação ocorre apenas uma alteração da organização jurídica da sociedade, mantendo-se, no entanto, a sociedade transformada com o mesmo património e os mesmos sócios.

O art. 130.º do Cód. das Sociedades Comerciais prevê duas modalidades de transformação, a saber: a transformação simples ou formal e a transformação extintiva.

Na primeira modalidade — que é a modalidade considerada normal — a sociedade não se extingue, mantendo a sua personalidade jurídica. Por ser assim, na transformação simples ou formal não há constituição de uma nova sociedade nem, tão pouco, transmissão de bens.

Já a transformação extintiva implica a dissolução da sociedade, embora sem que haja lugar a liquidação. Há, assim, lugar à constituição de uma nova sociedade para onde é transmitido o património da sociedade extinta. Esta transmissão é automática — *ex lege* — e a título universal.

Com efeito, o n.º 3 do art. 130.º do Cód. das Sociedades Comerciais determina que a transformação de uma sociedade não importa a sua disso-

lução «*salvo se assim for deliberado pelos sócios*». Prevê, assim, esta disposição legal a existência das duas espécies de transformação supra referidas. Sobre esta temática ensina RAUL VENTURA:

«Como é reconhecido no n.º 4 do mesmo artigo, existem, pois, no CSC duas espécies ou modalidades de transformação, conforme a sua estrutura jurídica: numa modalidade — que a redacção do referido n.º 3 mostra ter sido considerada normal — a transformação não provoca a dissolução (extinção) da sociedade e, portanto, a sociedade é a mesma, antes e depois da transformação; noutra modalidade — excepcional, pois não resulta directamente da lei, como a primeira, dependendo de deliberação dos sócios — a sociedade sujeita a transformação dissolve-se (extingue-se), nascendo uma nova sociedade e operando entre ambos um fenómeno de sucessão universal»<sup>(37)</sup>.

Ocorrendo transformação da sociedade sem dissolução desta (transformação formal), mantém-se sem qualquer alteração a personalidade jurídica da sociedade, que continua a ser a mesma pessoa jurídica antes e após a transformação. Nesta espécie de transformação jurídico-formal não existe alteração subjectiva na titularidade das relações jurídicas de que a sociedade era titular antes da transformação, mantendo-se inalteradas as suas posições activas e passivas. Vale dizer, não chega a verificar-se a transmissão de quaisquer elementos que integrem a empresa da sociedade transformada<sup>(38)</sup>.

No caso de a transformação implicar a dissolução da sociedade (transformação extintiva), por assim ter sido deliberado pelos sócios, a sociedade objecto da transformação extingue-se. Colocar-se-á aqui, como se colocou aquando do estudo da fusão e da cisão, a questão de saber se o contrato de arrendamento caduca por aplicação do disposto no art. 1051.º alínea *d*) do Cód. Civil. Pelas razões supra aduzidas a respeito da fusão e

<sup>(37)</sup> *In Fusão, Cisão e Transformação de Sociedades*, p. 417.

<sup>(38)</sup> *Vide* neste sentido, Acórdão da Relação do Porto de 03/01/2001, proc. 0130224 *in* <www.dgsi.pt>; também o Acórdão da Relação de Lisboa de 20/09/2007, proc. 46002007-6, *in* <www.dgsi.pt>, o qual, debruçando-se sobre a transformação de uma sociedade comercial por quotas em sociedade unipessoal por quotas, entendeu que a transformação não implica a dissolução da sociedade e a criação de uma nova sociedade, não provocando a referida alteração societária a cedência do gozo da coisa locada em que funciona a sociedade para terceiros, não existindo, por esse motivo, a obrigação de comunicação do facto ao senhorio; o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21/02/2019, *in* <www.dgsi.pt>, Relator: Juiz-Conselheira Rosa Tching, considerou que a unificação de quotas e transformação de uma sociedade por quotas numa sociedade unipessoal por quotas, não se enquadra na al. g) do art. 1038.º do Cód. Civil, pelo que não estando a sociedade arrendatária obrigada a comunicar tal unificação e transformação ao senhorio, a ausência de comunicação destas alterações societárias não constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento, nos termos do preceituado no art. 1083.º, n.os 1 e 2, al. e) do Cód. Civil.

da cisão, para as quais se remete, entendemos que, apesar de a sociedade arrendatária se extinguir, o contrato de arrendamento não caduca uma vez que, de acordo com o preceituado no n.º 5 do art. 130.º do Cód. das Sociedades Comerciais, a nova sociedade “*sucedee automática e globalmente à sociedade anterior*”<sup>(39)</sup>.

A dissolução da sociedade em consequência da sua transformação implica, necessariamente, a transmissão, a título universal, da empresa de que aquela era titular para a nova sociedade, a qual se produz com a inscrição da transformação no registo.

Importa determinar se a transmissão do direito ao arrendamento, no caso de a sociedade transformada ser titular de empresa explorada em imóvel arrendado, carece do consentimento do senhorio.

No caso de transformação formal, em que a sociedade a transformar não é extinta, não havendo lugar à constituição de uma nova sociedade nem transmissão de bens, não será necessário obter autorização do senhorio, já que a sociedade arrendatária é a mesma.

Quanto à transformação extintiva, para responder a essa questão torna-se necessário atentar à segunda parte do n.º 5 do art. 130.º o qual dispõe que «*a nova sociedade sucedee automática e globalmente à sociedade anterior*». Daqui resulta que a nova sociedade sucede de modo automático no património da sociedade que se extingue, sendo a transmissão da empresa para a nova sociedade determinada *ope legis* e a título universal.

Destarte, na transformação extintiva (com dissolução da sociedade anterior), caso o direito ao arrendamento integre um dos elementos empresariais a transmitir para a nova sociedade, não carece esta transmissão de autorização do senhorio, uma vez que a transmissão decorre directamente da lei.

No que concerne à obrigação de comunicar ao senhorio aquela transmissão, consideramos que no caso de transformação formal não se torna necessário realizar essa comunicação uma vez que a identidade da sociedade arrendatária não é afectada.

Porém, caso estejamos em face de uma transformação extintiva propendemos para a conclusão oposta.

---

(39) Merece destaque o Acórdão do Supremo de Tribunal de Justiça de 29/09/1998, in <www.dgsi.pt>, Relator: Juiz-Conselheiro Ferreira Ramos, o qual, referindo-se à transformação de uma sociedade anónima numa sociedade gestora de participações sociais (SGPS), considerou que, em virtude das SGPS não poderem ser titulares de estabelecimentos comerciais nem no direito ao arrendamento relativo aos imóveis em que aqueles estabelecimentos estejam instalados, aquela transformação colocou a SGPS numa situação em que a lei lhe veda continuar a ser arrendatária, devendo equiparar-se essa transformação à extinção que conduz à caducidade do contrato de arrendamento, por aplicação do art. 1051.º, al. d) do Cód. Civil.

Com efeito, esta modalidade de transformação implica a extinção da sociedade arrendatária e a conseqüente constituição de uma nova sociedade para a qual se transmite, a título universal, o património da primeira incluindo o direito ao arrendamento, no caso de a sociedade arrendatária extinta ser titular de uma empresa instalada em imóvel arrendado. Nesta hipótese, tal como na fusão e na cisão, o senhorio terá interesse em conhecer o referido acto, quer para apurar se se enquadra numa verdadeira transformação, em que a lei permite a cedência do gozo do local arrendado, quer para conhecer a nova sociedade arrendatária que passará a ser titular do contrato de arrendamento e, assim, saber a quem deve exigir o cumprimento do mesmo.

Deste modo, não sendo realizada a comunicação, na modalidade de transformação extintiva, será ineficaz em face do senhorio a cedência do gozo do local arrendado para a nova sociedade, o que poderá constituir uma presunção ilidível de inexigibilidade da manutenção do contrato de arrendamento e assim fundar a resolução do contrato de arrendamento nos termos da al. e) do n.º 2 do art. 1083.º do Cód. Civil.

A terminar diremos que constituindo os institutos da fusão, cisão e transformação de sociedades modelos típicos de reorganizações societárias, a verdade é estas não se esgotam naqueles institutos. Com efeito, existem inúmeras e multifacetadas operações de reorganização para além das supra referidas, designadamente as “operações acordeão” ou o aumento de capital reservado, entre outras. Porém, o estudo da produção de efeitos jurídicos que tais reorganizações societárias implicam nos contratos de arrendamento, no caso de as sociedades serem titulares de empresas instaladas em imóveis arrendados, excederia, em muito, o objecto das presentes notas.

## Principal bibliografia

- COUTINHO DE ABREU, JORGE MANUEL, *Curso de Direito Comercial*, Vol. I, 7.<sup>a</sup> ed., Almedina 2009.
- DRAGO, JOSÉ, *Fusão de Sociedades Comerciais — notas práticas*, Almedina.
- ENGRÁCIA ANTUNES, JOSÉ, “A Empresa como Objecto de Negócios” — *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 68, II/III, 2008.
- FURTADO, J. PINTO, *Manual do Arrendamento Urbano*, Vol. II, 4.<sup>a</sup> ed., Coimbra, Almedina, 2008.
- GARCIA, MARIA OLINDA, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, Coimbra Editora, 2006.
- \_\_\_\_\_, *Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, Coimbra Editora, 2006.
- GEMAS, LAURINDA, PEDROSO, ALBERTINA, CALDEIRA JORGE, JOÃO, *Arrendamento Urbano*, 3.<sup>a</sup> ed., 2009, Quid Júris.
- GRAVATO MORAIS, FERNANDO, *Arrendamentos Comerciais*, Almedina, 3.<sup>a</sup> ed., 2011.
- \_\_\_\_\_, *Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial*, Almedina, 2005.
- LEITÃO, LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES, *Arrendamento Urbano*, Coimbra, Almedina, 9.<sup>o</sup> ed., 2019.
- LIMA, PIRES/VARELA, ANTUNES, *Código Civil Anotado*, 4.<sup>a</sup> ed., Coimbra Editora, 1997.
- MAGALHÃES, DAVID, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, 2009, Almedina.
- MARQUES, ELDA, *Código das Sociedades Comerciais em Comentário*, Vol. II, Almedina 2011.
- MENEZES CORDEIRO, ANTÓNIO, *Manual de Direito das Sociedades*, I, Almedina, 2004.
- MESQUITA, HENRIQUE, *Revista de Legislação de Jurisprudência*, ano 128.
- \_\_\_\_\_, *Revista de Legislação de Jurisprudência*, ano 131.
- PESSOA JORGE, FERNANDO, “Transmissão do Arrendamento Comercial por Efeito da Incorporação da Sociedade Locatária”, *O Direito*, ano 122.
- SEIA, ARAGÃO, *Arrendamento Urbano, anotado e comentado*, 7.<sup>a</sup> ed., Coimbra, Almedina, 2003.
- VASCONCELOS, JOANA DE, *A Cisão de Sociedade*, 2001, Universidade Católica Editora.
- VENTURA, RAUL, *Fusão, Cisão e Transformação de Sociedades*, Almedina, 1990.