

VICISSITUDES DO ARRENDAMENTO E SOCIEDADES COMERCIAIS

Pelo Dr. José Diogo Falcão(*)

SUMÁRIO:

1. Introdução. 2. Transmissão de Participações Sociais da Sociedade Arrendatária. 3. Extinção da Sociedade Arrendatária. 4. A venda da empresa no âmbito de insolvência da sociedade arrendatária. 5. Sociedades arrendatárias constituídas por arrendatários singulares.

1. Introdução

As presentes notas visam analisar alguns dos efeitos jurídicos que determinadas vicissitudes societárias, designadamente, a transmissão de participações sociais da sociedade arrendatária, a extinção da sociedade arrendatária, a venda da empresa no âmbito de insolvência da sociedade arrendatária, as sociedades arrendatárias constituídas por arrendatários singulares, provocam nas relações arrendatícias. Como é, por todos, sabido 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 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, entre outras, as normas relativas aos arrendamentos para fins não habitacionais, previstas nos arts. 1108.º a 1113.º do Código Civil, e os princípios defini-

(*) Advogado; Professor no ISCAP-IPP.

dos para o arrendamento habitacional, para os quais o art. 1110.º do Código Civil remete.

Nas últimas décadas temos vindo a assistir à transformação da estrutura organizativa da empresa, enquanto organização unitária de meios produtivos. E isto, desde logo, porquanto a célula económica que no século XX assentava na empresa individual explorada por um empresário ou comerciante singular foi gradualmente dando lugar, nos dias de hoje, à empresa colectiva, normalmente explorada por uma sociedade comercial.

Esta transformação da empresa traz consigo novos, e por vezes complexos, desafios ao direito do arrendamento, na medida em que implica uma maior interligação entre este contrato e diversos temas societários. Destarte, o estudo do tradicionalmente apelidado *arrendamento comercial* passou a exigir uma estreita conexão deste contrato, tradicionalmente disciplinado no Código Civil, com o Direito das Sociedades.

Naturalmente que os tradicionais institutos do trespasse (art. 1112.º do Cód. Civil) ou da locação do estabelecimento (art. 1109.º do Cód. Civil) previstos no Direito Comercial, continuam, como no passado, a disciplinar a transmissão da empresa, consoante se trate, respectivamente, de transmissão definitiva da titularidade desta ou da sua transmissão temporária.

Mas, actualmente, surgem no giro comercial das empresas instaladas em locais arrendados inúmeras vicissitudes inerentes à “empresa colectiva” detida por uma sociedade comercial. Daí que, numa visão actualista, falar hoje de arrendamento comercial implica, com frequência, abordar diversos temas societários, que o pretendemos sublinhar com o presente artigo.

2. Transmissão de Participações Sociais da Sociedade Arrendatária

2.1. Nos dias de hoje, a transmissão indirecta da empresa, realizada através da transmissão de participações sociais de controlo da sociedade titular da empresa (*share deal*) instalada em local arrendado, tem assumido a principal modalidade de negociação empresarial.

Como ensina PEDRO PAIS DE VASCONCELOS⁽¹⁾ «é correntíssimo, na prática, que a transmissão de um estabelecimento comercial seja feita através da cessão da totalidade das quotas, ou da venda da totalidade da acções, da

⁽¹⁾ *In Contratos Atípicos*, Coleção Teses, Almedina, 1995, p. 253.

sociedade que é titular desse estabelecimento. A generalidade dos estabelecimentos comerciais com alguma importância económica pertence a sociedades comerciais e não a comerciantes individuais. A maior parte dos estabelecimentos comerciais de pequena dimensão pertence a sociedades por quotas e a generalidade das sociedades por quotas, no comércio, tem apenas um estabelecimento. Esta circunstância, que é corrente, permite que, para transmitir o estabelecimento, as partes se limitem a transmitir as quotas da sociedade a que pertence. Esta prática não levanta necessariamente problemas de unipessoalidade da sociedade; basta que os sócios anteriores transmitam a mais do que um sócio adquirente, com ou sem divisão das quotas. Em muitos casos sucede mesmo que tanto os alienantes como os adquirentes são marido e mulher, com quotas iguais, sendo suficiente a simples cessão de quotas. A cessão de quotas, em caso como estes, tem vantagens sobre o trespasse. Evita a ruptura de relações jurídicas característica do trespasse, com todos os problemas acarretados pela substituição do trespasante pelo trespasário na titularidade de direitos, obrigações e relações jurídicas, evita as questões atinentes à determinação concreta do âmbito material e jurídico do trespasse, evita o direito de preferência do senhorio, se as instalações forem arrendadas, e é menos dispendioso em termos fiscais e emolumentares».

De facto, a compra e venda de participações sociais de controlo (partes, quotas ou acções) que atribuam ao adquirente um poder de controlo sobre a sociedade comercial titular de uma empresa (*share deal*) é o instrumento de transmissão empresarial com maior utilização prática quando confrontado com a transmissão directa da empresa, tradicionalmente assegurada através do trespasse.

A transmissão da empresa através da alienação de participações sociais tem por objecto fracções do capital social e não o património de uma sociedade comercial, pelo que sendo a sociedade comercial detentora de uma empresa ela permanece dona da mesma após a celebração do negócio de transmissão de participações sociais, o qual não interfere na titularidade jurídica da empresa. Quer isto significar que a propriedade da empresa se mantém na sociedade comercial, não detendo os sócios qualquer direito real de disposição, gozo ou fruição sobre os bens sociais, mas antes um direito de propriedade sobre a participação social, constituída por um feixe de direitos e obrigações sobre a sociedade (v.g. o direito a quinhão nos lucros; a obrigação de entrada). Claro está que a transmissão de um lote maioritário de participações sociais visa investir o adquirente numa posição de domínio da sociedade, *máxime* o seu governo, embora mediatizado através da personalidade jurídica da sociedade.

Nesse sentido, e numa análise meramente funcional e económica, a alienação de participações sociais de controlo sobre a empresa social poderá apresentar algumas similitudes com transmissão directa da empresa à semelhança do que se passa com o trespasse. Em todo o caso, não se confunde com este. Desde logo, reitera-se, a transmissão de participações sociais tem por objecto a *participação social*, enquanto o trespasse tem por objecto uma *empresa*. Tendencialmente, o trespasse é a modalidade típica de transmissão da pequena empresa enquanto que a compra e venda de participações sociais é a modalidade típica de circulação da média e grande empresa.

Há, pois, diferenças entre ambas as realidades, que se repercutem em diversos aspectos do regime jurídico.

Como é consabido, o trespasse tem por objecto a transmissão da empresa em si mesma, sendo que através do trespasse se transferem voluntariamente e de modo unitário todos os elementos que integram a empresa, não existido, porém, no direito positivo um regime legal próprio para este negócio, o que implica a necessidade de respeitar as regras legais atinentes à transmissão de cada um dos elementos integrantes da empresa. Assim, no caso de bens imóveis, o trespasse exige a necessidade de forma solene, ou a necessidade de notificação do senhorio caso a empresa esteja instalada em imóvel arrendado, seja para exercer o direito de preferência, seja para comunicar a realização do trespasse; já no que toca aos bens móveis sujeitos a registo (v.g. automóveis), torna-se necessário proceder ao seu registo (cf. Decreto-Lei n.º 54/75, de 12 de Fevereiro); ou a entrega material para a generalidade dos demais bens móveis; no que tange aos direitos de propriedade industrial é necessário proceder ao respectivo averbamento (cf. art. 30.º do Cód. da Propriedade Industrial); no que respeita aos créditos ou débitos torna-se necessário observar as regras previstas, respectivamente, nos arts. 577.º e 595.º do Código Civil.

De facto, quanto aos créditos do trespasante decorrentes da sua exploração empresarial (v.g. créditos resultantes de vendas a clientes, etc.), não se transmitem para o trespasário adquirente da empresa. Para que tais créditos se transmitam torna-se necessário a existência de acordo (expresso ou tácito) entre o trespasante (o credor) e o trespasário, nos termos do previsto no art. 577.º, n.º 1 do Código Civil e a respectiva notificação aos devedores, de acordo com o estatuído no art. 583.º, n.º 1 do Código Civil.

No que concerne às dívidas emergentes da exploração da empresa (v.g. dívidas a fornecedores) subsistem na esfera jurídica do trespasante após o trespasse da empresa, tornando-se necessário, para que estas se transmitam para o trespasário e adquirente da empresa, que trespasante e

trespasário acordem nesse sentido, devendo o acordo ser ratificado pelos credores conforme preceituam os arts. 595.º, n.º 1, al. *a*) e 596.º do Código Civil, ou então que haja acordo escrito expresso entre o adquirente da empresa e os respectivos credores, independentemente do consentimento do trespasante [*vide* art. 595.º, n.º 1, al. *b*) do Código Civil]. Em ambas as hipóteses o trespasante permanece responsável solidário pelas dívidas transmitidas, salvo no caso de declaração expressa de exoneração subscrita pelos respectivos credores (*vide* art. 595.º, n.º 2 do Código Civil).

Já no que tange à transmissão de participações sociais não há a necessidade de respeitar as diversas regras relativas à circulação de cada elemento que integra a empresa, cuja titularidade se mantém na sociedade. Como vai acima referido, a personalidade jurídica da sociedade comercial e a inerente autonomia patrimonial implica que a propriedade da empresa social permaneça na esfera da sociedade comercial, pelo que esta mantém a titularidade das posições activas e passivas decorrentes da exploração da empresa, independentemente do negócio transmissivo da totalidade ou da larga maioria das participações sociais, o qual incide sobre o capital social, não atingindo as posições activas e passivas da empresa. Dito por outras palavras, os créditos e as dívidas da empresa, bem como os bens móveis e imóveis, entre outros elementos integrantes, permanecem ligados à sociedade comercial, não sendo transmitidos a terceiro.

Já foi, porém, defendido por alguma doutrina⁽²⁾ que a transmissão da totalidade das participações sociais, seja em globo seja em maioria, pode envolver a transmissão da propriedade da empresa, assim se equiparando a transmissão de participações sociais ao trespasse. Tal equiparação é, por regra, efectuada com recurso à chamada teoria da desconsideração da personalidade jurídica.

Daqui decorreriam as seguintes consequências: ao senhorio do imóvel onde está instalada a empresa assiste o direito de preferência; os sócios cedentes da participação social encontram-se vinculados a não concorrer com a sociedade comercial, titular da empresa; e, por fim, à venda da totalidade ou da maioria das participações sociais deve aplicar-se o regime legal relativo à responsabilidade por vícios do bem transmitido⁽³⁾.

Com exclusão do direito de preferência, que será adiante analisado, cremos que as restantes duas consequências se poderão aplicar à venda da

(2) *Vide* COUTINHO DE ABREU, in “Da Empresarialidade. As Empresas no Direito”, Almedina, 1996, p. 344, ss.

(3) *Vide* FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, in *Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial*, Almedina, 2005, pp. 123 e 124.

totalidade ou da larga maioria das participações sociais, dada a similitude existente entre a transmissão da totalidade de participações sociais, ou de participações sociais que conferem o controlo da sociedade, e o trespasse.

2.2. Foi, igualmente, debatido pela jurisprudência, essencialmente na vigência do RAU, se a transmissão de participações sociais de uma sociedade arrendatária obrigava a comunicar ao senhorio aquela transmissão, por aplicação do disposto no art. 1038.º, al. g) do Cód. Civil. Tal questão advinha precisamente da equiparação sustentada por alguma doutrina entre a transmissão da totalidade de participações sociais e o trespasse. O Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 27/06/2006⁽⁴⁾ considerou que na falta de comunicação ao senhorio da transmissão da totalidade das participações sociais da sociedade arrendatária, assistia àquele o direito de despejar a sociedade inquilina.

De acordo com o sumário do referido Acórdão:

«I — A alienação da totalidade das participações representativas do capital social de uma determinada sociedade comercial constitui um caso de desconsideração de personalidade jurídica e traduz-se no trespasse do respectivo estabelecimento comercial. Não tendo sido comunicada tal alienação aos senhorios, foi violado o contrato de arrendamento, facultando àqueles fundamento para a resolução do mesmo, nos termos do art. 64.º, n.º 1, al. f) do RAU».

Foi o citado Acórdão revogado pelo Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26/06/2007⁽⁵⁾, o qual considerou não ser possível equiparar a transmissão de participações sociais ao trespasse para efeitos de resolução do contrato de arrendamento, firmando a seguinte orientação:

«não tendo havido trespasse ou cessão do direito ao arrendamento — que se manteve na esfera jurídica da sociedade — nada havia a notificar e não foram violadas as obrigações impostas ao arrendatário pelas als. f) e g) do art. 1038.º do Cód. Civil».

Desde já adiantamos que concordamos com a doutrina firmada pelo Supremo Tribunal de Justiça, pois independentemente de, para outros efeitos como vai supra descrito, se poder equiparar a transmissão de participações sociais ao trespasse, parece-nos que, para efeitos do dever de comunicação ao senhorio, não se justifica proceder a tal equiparação.

Expliquemos a nossa posição: não querendo aprofundar a temática em torno da desconsideração da personalidade jurídica, por se afastar do

(4) *In* <www.dgsi.pt>. Relator: Desembargadora Maria José Simões.

(5) *In* <www.dgsi.pt>. Relator: Conselheiro Afonso Correia.

tema do presente estudo, não cremos, desde logo, que se justifique recorrer para este efeito à teoria da desconsideração da personalidade jurídica, na medida em que esta solução visa corrigir condutas antijurídicas ou em fraude à lei dos sócios que abusaram da personalidade jurídica da sociedade e, dessa forma, causaram danos a terceiros. Ora, a transmissão de quotas ou de acções não visa atingir qualquer fim ilegítimo ou um resultado danoso, sendo de contar que os sócios de uma sociedade arrendatária transmitam a terceiros as suas participações sociais, pois estas são legal e naturalmente transmissíveis.

Por outro lado, é consabido que a obrigatoriedade de comunicação ao senhorio da cessão da posição de arrendatário visa permitir àquele fiscalizar o negócio realizado, para apurar se ele coincide com a autorização prestada ou, não sendo essa autorização necessária, se o negócio observa os pressupostos legais para a dispensa de autorização do senhorio (v.g. no caso de trespasse).

Com efeito, ao senhorio assiste o direito de conhecer a transmissão realizada para apurar se o arrendatário actuou no âmbito da autorização dada pelo senhorio ou da própria lei, quando dispense essa autorização. Daí a necessidade de o arrendatário comunicar ao senhorio a cessão da posição contratual ou do trespasse.

Porém o arrendatário já não terá que comunicar ao senhorio qualquer facto que não tenha qualquer relevância na relação arrendatícia, designadamente se, nem sequer em abstracto, confere o direito à resolução do contrato de arrendamento.

Por isso se compreende que caso o arrendatário se mantenha no gozo do local arrendado e apenas trespasse o estabelecimento comercial desacompanhado do direito ao arrendamento não tenha que comunicar o trespasse do estabelecimento comercial ao senhorio, uma vez que o trespasse não envolveu a cessão do gozo do prédio arrendado que continua a ser fruído pelo arrendatário. Neste caso, apesar da sua natureza invulgar e pouco frequente, o arrendatário limita-se a dispor sobre uma coisa sua — a empresa — desacompanhada de um dos seus elementos integrantes consistente no local arrendado.

Quer isto significar que o arrendatário apenas terá de comunicar ao senhorio quaisquer factos que assumam relevância jurídica no âmbito da relação arrendatícia. Não terão, pois, de ser comunicados ao senhorio factos inócuos ou irrelevantes do ponto de vista da relação contratual de arrendamento.

Ora, atendendo a que a transmissão de participações sociais da sociedade arrendatária não implica qualquer alteração subjectiva no contrato de

arrendamento, decorre que a comunicação ao senhorio não fará sentido, pois não lhe cabe aqui o poder de fiscalizar a licitude da mesma.

Aliás, sempre se dirá não ser o senhorio titular de nenhum interesse que justifique obstaculizar ou interferir na alteração da estrutura societária da sociedade arrendatária, pois o senhorio não pode nem deve pretender que os sócios da sociedade arrendatária permaneçam os mesmos durante a vigência do contrato de arrendamento.

Destarte, não carecendo a transmissão de participações sociais da sociedade arrendatária da autorização do senhorio, não se justifica nem faz sentido atribuir-se a este o direito de exigir a comunicação de transmissão. E menos sentido faria, ainda, atribuir-lhe o direito de aplicar a sanção máxima, isto é de resolver o contrato de arrendamento, com fundamento na ausência de tal comunicação.

2.3. Por fim, no que tange ao direito de preferência do senhorio, estatui o n.º 4 do art. 1112.º do Cód. Civil que caso a sociedade arrendatária trespasse a sua empresa instalada em local arrendado, e desde que esse trespasse se enquadre num contrato de compra e venda ou de dação em cumprimento, é o senhorio (salvo convenção em contrário) titular de um direito de preferência na aquisição dessa empresa.

Importa apreciar se, no caso de transmissão da totalidade ou da maioria das participações sociais da sociedade arrendatária, o senhorio também goza de idêntico direito de preferência por aplicação da supra referida disposição legal.

Como vai supra referido, aqui, ao contrário do trespasse, não ocorre qualquer modificação subjectiva na posição da arrendatária que continua a ser a sociedade.

Alguma doutrina já pugnou pela atribuição ao senhorio de um direito de preferência na aquisição da empresa em caso de transmissão da totalidade ou da maioria das participações sociais da sociedade arrendatária, por entender que por esta via se alcançaria o mesmo resultado — a transmissão definitiva da empresa para terceiros —, ainda que através da interposição da sociedade arrendatária. Nesse sentido vai a orientação defendida por COUTINHO DE ABREU o qual, para o efeito do exercício do direito de preferência do senhorio no trespasse, entende «dever equiparar-se o trespasse a venda de participações sociais — ao menos quando todas sejam alienadas e o património empresarial se identifique com o da sociedade»⁽⁶⁾.

(6) *In Curso de Direito Comercial*, Vol. II, 5.ª ed., Almedina, 2017, p. 370.

Não desconhecemos que se a transmissão da totalidade ou da maioria das participações sociais se opera de uma só vez, existe uma aproximação económica entre a transmissão indirecta e a transmissão directa da empresa.

No entanto, e como doutamente ensina MARIA OLINDA GARCIA «abaixo dessa linha máxima de identidade valorativa a equiparação de situações torna-se mais difícil e complexa»⁽⁷⁾.

De facto, caso as participações sociais sejam transmitidas com intervalos, porventura de anos, cabe questionar sobre qual o momento relevante para efeitos daquela equiparação. Deverá esta ocorrer aquando da transmissão de mais de 50% do capital social? Deverá ser exigido uma maioria qualificada? Ou a transmissão da totalidade do capital social? Nestes casos torna-se difícil estabelecer o momento em que se poderá afirmar com segurança existir uma verdadeira equiparação entre o trespasse e a transmissão das participações sociais.

Por outro lado, o direito de preferência do senhorio implica que a sociedade arrendatária tenha trespasado a empresa a título oneroso, seja porque a vendeu, seja porque a transmitiu em dação em cumprimento. Daqui resulta, “*a contrario*”, que sendo o trespasse realizado a título gratuito, não é o senhorio titular de qualquer direito de preferência, o que se compreende pois não faz sentido que a celebração de um negócio gratuito origine a produção de efeitos jurídicos ponderados à luz de interesses mercantis.

Ora, caso as participações sociais fossem transmitidas gratuitamente já não seria possível estabelecer qualquer equiparação entre a transmissão directa e a transmissão indirecta da empresa. *Mutatis mutandis* se apenas uma parte das participações sociais da sociedade arrendatária, por mais ínfima que tal parte represente no capital social da sociedade arrendatária, fosse transmitida gratuitamente. Também aqui se torna difícil proceder à equiparação entre o trespasse e a transmissão de participações sociais para efeitos do direito de preferência do senhorio.

Por fim, o valor económico da empresa e das participações sociais da sociedade arrendatária pode ser distinto, pois apesar do valor económico destas depender do valor económico da empresa societária, a verdade é que as participações sociais têm um valor próprio que poderá não coincidir com o da empresa societária. Surgiriam, pois, dificuldades acrescidas com vista a determinar o valor da empresa e o valor das participações sociais transmitidas. Isto, sem olvidar a existência de uma panóplia de métodos destinados

(7) *In Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, Coimbra Editora, 2006, p. 157.

a avaliar a empresa, uns baseados no critério do património, outros na rentabilidade, na liquidação, na circulação, ou até critérios mistos.

Em face das dificuldades descritas, e de outras, tais como quando a sociedade arrendatária é titular de vários estabelecimentos instalados em diversos locais arrendados, entendemos não assistir ao senhorio um direito de preferência aquando da transmissão da totalidade ou da maioria das participações sociais da sociedade arrendatária⁽⁸⁾.

3. Extinção da Sociedade Arrendatária

3.1. A dissolução de uma sociedade traduz-se numa modificação da situação jurídica da sociedade, na medida em que esta não se extingue conservando a sua personalidade jurídica até ao registo de encerramento da liquidação (art. 160.º, n.º 2 do Cód. das Sociedades Comerciais [CSC]). Mantém-se, assim, a personalidade jurídica da sociedade, a qual se prolonga mesmo para além do desaparecimento do substrato.

A dissolução de uma sociedade pode decorrer de várias causas, nomeadamente, de causas geradoras de dissolução imediata (art. 141.º do CSC), de dissolução administrativa ou por deliberação dos sócios (art. 142.º do CSC), e de dissolução oficiosas.

Dissolvida a sociedade, entra a mesma na fase da liquidação que é a situação jurídica em que se encontra a sociedade como consequência da sua dissolução e que tem por finalidade a partilha do activo remanescente após a liquidação do passivo (cf. arts. 146.º e segts. do CSC).

Enquanto decorre o processo de liquidação da sociedade, esta mantém personalidade jurídica, apenas se considerando extinta a sociedade, como vai acima referido, com o registo do encerramento da liquidação (art. 160.º, n.º 2 do CSC).

Naturalmente que, extinguindo-se a sociedade arrendatária, caduca o contrato de arrendamento nos termos previstos no art. 1051.º, al. d) do Cód. Civil.

Pode, no entanto, suceder que durante o processo de liquidação da sociedade o direito ao arrendamento da sociedade se possa transmitir.

Consagra o art. 152.º, n.º 1 do CSC a regra geral da equiparação dos liquidatários a membros dos órgãos de administração da sociedade,

⁽⁸⁾ No mesmo sentido *vide* MARIA OLINDA GARCIA, *In Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, p.158.

visando o n.º 2 da citada disposição legal permitir que os sócios autorizem os liquidatários para a prática de determinados actos. Estipula o art. 152.º, n.º 2, al. d) do CSC que os liquidatários sejam autorizados pelos sócios a proceder “*ao trespasse do estabelecimento da sociedade*”. Nesta hipótese, caso o trespasse assuma a forma de venda ou de dação em cumprimento, assiste ao senhorio o direito de preferência que o art. 1112.º, n.º 4 do Cód. Civil lhe atribui.

3.2. Por outro lado, prevê o art. 156.º do CSC a partilha do activo restante. Por activo restante entende-se o património líquido sobranter após terem sido satisfeitos ou acautelados os direitos dos credores da sociedade. Trata-se do direito do sócio à denominada quota de liquidação, o qual, uma vez constituído, passa a integrar a esfera jurídica de cada sócio.

A primeira regra que decorre do n.º 1 do art. 156.º do CSC é a da primazia da partilha em dinheiro sobre a partilha em espécie. Esta última só é legalmente admitida se estiver prevista no contrato de sociedade ou se for deliberada unanimemente pelos sócios. Com efeito, em sede de partilha de quota de liquidação, nenhum sócio é obrigado a receber contra a sua vontade bens concretos e determinados.

Porém, caso haja lugar à partilha em espécie do activo da sociedade, é possível ocorrer a transmissão a favor de um (ou mais) sócio(s) do estabelecimento comercial da sociedade. Estamos, assim, em face de um trespasse, o qual envolve a transmissão do direito ao arrendamento sem necessidade do consentimento do senhorio⁽⁹⁾, recaindo sobre o(s) sócio(s) adquirente(s) do estabelecimento comercial o dever, previsto no art. 1038.º, al. g) do Cód. Civil, de comunicar, no prazo de quinze dias, ao senhorio aquela transmissão do direito ao arrendamento.

(9) Vide, nesse sentido, Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 04/10/2007, in <www.dgsi.pt>. Relator: Desembargador Mário Serrano, cujo sumário se transcreve: «I — Em caso de dissolução ou extinção da pessoa colectiva arrendatária, e ressalvada a possibilidade de transmissão do estabelecimento por trespasse, o arrendamento caduca, por força da al. d) do art. 1051.º do CC. II — Porém a dissolução não extingue imediata e formalmente a sociedade, dando lugar a uma fase de transição, para operações de liquidação e partilha, que só no seu termo culmina com a extinção da sociedade. III — Durante o processo de liquidação pode haver transmissão do estabelecimento comercial instalado no local arrendado por adjudicação a um dos sócios na respectiva escritura de dissolução, liquidação e partilha da sociedade arrendatária. IV — Se tal acontecer essa adjudicação traduziu-se num verdadeiro trespasse, na medida em que configura uma transmissão entre vivos, definitiva e unitária de estabelecimento comercial, celebrada por escritura pública e sem que seja necessária para tal transmissão autorização do senhorio, em conformidade com o disposto no art. 1118.º do C. Civil e consequentemente tendo operado validamente aquela transmissão, não poderá ser declarada a caducidade do contrato de arrendamento».

3.3. Porém, não se tratando de um trespasse por venda ou dação em cumprimento, mas antes de uma “sucessão” no estabelecimento comercial a título particular que resulta de um acto translativo realizado pela sociedade, não caberá ao senhorio o direito de preferência.

Importa sublinhar, como doutamente ensina MARIA OLINDA GARCIA, que «se da partilha do activo social resultar a atribuição do estabelecimento a um sócio (que o instalará noutra local) e a atribuição do respectivo direito ao arrendamento a outro sócio (para, eventualmente, aí instalar um novo estabelecimento), a transmissão deste direito isoladamente não será tutelada *ex lege*; necessitará do consentimento do senhorio, pois também aqui valerá a regra subjacente ao art. 1112.º, n.º 1, alínea *a*), ou seja, a regra da incidibilidade entre a transmissão do direito ao arrendamento do local onde o estabelecimento se encontra instalado e a transmissão desse estabelecimento»⁽¹⁰⁾.

3.4. No caso de dissolução de uma sociedade unipessoal, não há, em rigor, lugar à aplicação das regras que disciplinam a partilha do activo restante dada a situação de unipessoalidade existente.

Nesta hipótese verifica-se uma transmissão global e universal do património da sociedade unipessoal para o sócio único. Esta modificação subjectiva na relação arrendatícia tem natureza jurídico-formal, já que, na materialidade, a transmissão do gozo do imóvel dá-se a favor do sócio único, o qual, embora mediatizado pela sociedade unipessoal, era quem já detinha, em exclusivo, o gozo do local arrendado. Deste modo, a transmissão do estabelecimento e do direito ao gozo do imóvel para o sócio (único), atenta a sua natureza singular, pode ser equiparada a uma transmissão “*mortis causa*” do arrendatário. Por essa razão cremos que em face da dissolução de uma sociedade unipessoal, atendendo à natureza excepcional deste tipo de sociedade, não se aplicam as normas que disciplinam o trespasse, não existindo o direito de preferência do senhorio ou o dever, previsto no art. 1038.º, al. g) do Cód. Civil, de comunicar, no prazo de quinze dias, ao senhorio aquela transmissão do direito ao arrendamento.

⁽¹⁰⁾ *In Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, p. 144.

4. A venda da empresa no âmbito de insolvência da sociedade arrendatária

4.1. Preceitua o n.º 1 do art. 108.º do Cód. da Insolvência e da Recuperação da Empresa (CIRE) que a declaração de insolvência do inquilino não suspende o contrato de arrendamento, mantendo-se este em vigor (contrariamente à regra geral prevista no art. 102.º do CIRE que prevê a suspensão dos contratos bilaterais). Assiste, porém, ao administrador de insolvência o direito de, a todo o tempo, denunciar o contrato de arrendamento devendo, para o efeito, respeitar um pré-aviso de 60 dias.

Atribui, assim, o art. 108.º do CIRE ao administrador de insolvência o poder de optar entre a manutenção do contrato de arrendamento, se isso for do interesse dos credores da massa insolvente, ou a sua extinção através da denúncia imotivada, respeitando o referido pré-aviso.

No caso de o administrador da insolvência optar pela manutenção do contrato de arrendamento, deve assegurar o seu pontual cumprimento, pagando as rendas devidas ao senhorio e continuando este vinculado a proporcionar o gozo do local arrendado.

4.2. Com a prolação da sentença de declaração de insolvência determina-se, entre outras providências, a apreensão de todos os bens do devedor para entrega ao administrador da insolvência — cf. art. 149.º do CIRE.

Dispõe o art. 150.º do CIRE que o poder de apreensão faz incidir sobre o administrador da insolvência o dever de diligenciar no sentido de os bens lhe serem imediatamente entregues, para que deles fique depositário.

A apreensão dos bens do devedor tem uma dupla finalidade: visa evitar que este pratique quaisquer actos que possam prejudicar a garantia patrimonial dos seus credores e, simultaneamente, permitir a liquidação e consequente pagamento aos credores.

Os bens do devedor, depois de apreendidos, constituem da denominada “massa insolvente” a qual, de acordo com o preceituado no n.º 1 do art. 46.º do CIRE, é constituída pelos bens e direitos (incluindo o direito ao arrendamento) que integram o seu património à data em que é proferida a sentença de insolvência, a que acrescem os bens e os direitos que o devedor, porventura, adquira durante o processo de insolvência.

Sendo declarada a insolvência fica o administrador de insolvência investido no *poder-dever* de praticar os actos de administração e disposição dos bens e direitos integrantes da massa insolvente, ficando a insol-

vente, por si e pelos seus administradores, privada daqueles poderes — art. 81.º, n.º 1 do CIRE.

No caso de um ou mais estabelecimentos comerciais integrarem a massa insolvente, pode o administrador da insolvência proceder ao seu encerramento desde que se encontrem verificados os requisitos das alíneas *a)* e *b)* do art. 157.º do CIRE. Em todo o caso, pode sempre a assembleia de credores de apreciação do relatório deliberar sobre o encerramento ou manutenção em actividade do estabelecimento comercial (ou estabelecimentos) compreendido na massa insolvente — art. 156.º, n.º 2 do CIRE.

Na fase da liquidação pode ser efectuada a venda da empresa/estabelecimento compreendida na massa insolvente da sociedade da devedora. Dispõe o art. 162.º do CIRE que a empresa compreendida na massa insolvente é alienada como “um todo”, o que significa que a empresa é vendida como uma unidade jurídica organizada, ou seja é objecto de um trespasse.

Ora, compreende-se bem esta opção legislativa, pois a fase da liquidação visa alcançar o maior rendimento com vista à satisfação dos credores da insolvente.

Importa sublinhar a necessidade de consentimento da comissão de credores, ou, na sua falta, da assembleia de credores para a prática de actos jurídicos pelo administrador de insolvência que assumam especial relevo para o processo de insolvência, sendo que o trespasse da empresa (ou de estabelecimento ou da totalidade das existências) configura um acto dessa natureza — cf. n.ºs 1 e 3, al. *a)* do art. 161.º do CIRE.

Caso a proposta de aquisição da empresa se revele economicamente insatisfatória ou se reconheça vantagem para a massa insolvente na venda isolada dos bens que a integram deverá optar-se pela alienação individual dos bens que compreendem a empresa — art. 162.º, n.º 1. Neste caso, já não existirá trespasse.

4.3. Efectuado o trespasse da empresa instalada em imóvel arrendado que implique a transmissão da posição de arrendatário deverá ser comunicado o mesmo ao senhorio, no prazo de quinze dias contados da data da conclusão do contrato de trespasse — art. 1038.º, al. *g)* do Código Civil —, podendo essa comunicação ser realizada pelo administrador de insolvência ou pelo adquirente da empresa.

Quanto aos efeitos decorrentes da falta de comunicação, pode-se questionar se, face à redacção introduzida pelo NRAU, a falta da comunicação, em caso de trespasse, é 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.*

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.

Considera, no entanto, DAVID MAGALHÃES que «não sendo cumprida a obrigação do art. 1038.º/g), pode o arrendamento ser resolvido dada a ineficácia da cedência face ao locador»⁽¹¹⁾. 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⁽¹²⁾.

Na mesma linha se pronunciou FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, referindo-se ao trespasse e sustentando que a inexistência de notificação prevista na alínea g) do art. 1038.º do Cód. Civil é susceptível de gerar, em princípio, a resolução do contrato pelo senhorio. Será até legítimo concluir-se que está aqui em causa uma *presunção ilidível de inexigibilidade*⁽¹³⁾.

Diga-se que a falta de comunicação implica a ineficácia relativa (e em sentido estrito) do trespasse perante o senhorio, 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 trespasária (ou trespasante) ilidir tal *presunção* recaindo sobre esta o ónus de alegar factos impeditivos ou extintivos do direito do autor à resolução do contrato de arrendamento.

(11) *In A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, Almedina, 2009, p. 317.

(12) *In Arrendamento Urbano*, 11.ª ed., Almedina, 2022, p. 150. 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 trespasse ou locação de estabelecimento. Posição algo inédita consta do Acórdão da Relação do Porto de 22/10/2018, in <www.dgsi.pt>, Proc. 20580/15.5T8PRT.P1, o qual considerou que a falta de comunicação em caso de trespasse constitui o inquilino/trespasante na obrigação de indemnizar o senhorio pelos prejuízos decorrentes da quebra negocial.

(13) *In Novo Regime do Arredamento Urbano*, 3.ª ed., Almedina, 2011, p. 351.

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

4.4. No que toca ao exercício do direito de preferência por parte do senhorio, no caso de trespasse em sede de liquidação da massa insolvente, aplicam-se as normas que disciplinam a venda em processo executivo — cf. art. 165.º do CIRE.

Assim, e de acordo com o preceituado no art. 819.º do Cód. do Processo Civil, deve o senhorio, titular do direito legal de preferência, ser notificado do dia, hora e do local designados para a venda a fim de poder exercer o seu direito no próprio acto. Sendo aceite alguma proposta é o senhorio interpelado para, nesse momento, declarar se quer, ou não, exercer o seu direito — cf. art. 823.º, n.º 1 do Cód. do Processo Civil. Caso o senhorio declare que pretende exercer o seu direito de preferência, é notificado para, no prazo de quinze dias, depositar numa instituição de crédito a totalidade do preço — cf. art. 824.º, n.º 2 do Cód. do Processo Civil. Após a realização do pagamento a empresa é adjudicada e entregue ao senhorio, emitindo o administrador de insolvência o título de transmissão a seu favor — cf. art. 827.º, n.º 1 do Cód. do Processo Civil.

No caso de o senhorio não ser notificado para exercer o seu direito, ou no caso de se frustrar da notificação, assiste àquele o direito de propor a acção de preferência nos termos gerais — cf. art. 819.º, n.ºs 1 e 3 —, a qual, de acordo com o disposto no art. 1410.º do Código Civil, deverá, sob pena de caducidade, ser proposta no prazo de seis meses a contar da data em que o senhorio teve conhecimento dos elementos essenciais da venda.

Estipula o n.º 2 do art. 839.º do Cód. do Processo Civil que sendo julgada procedente a acção de preferência, a sentença a proferir constituirá um novo contrato, de conteúdo idêntico ao celebrado com o terceiro, pagando o senhorio o preço e as despesas da compra.

Destarte, no caso de liquidação da massa insolvente, o direito de preferência de que o senhorio é titular aquando do trespasse por venda do estabelecimento comercial instalado em imóvel arrendado, previsto no n.º 4 do art. 1112.º do Cód. Civil, não se rege pelo disposto no art. 416.º do Cód. Civil mas antes pelas normas que disciplinam a venda em processo executivo.

5. Sociedades arrendatárias constituídas por arrendatários singulares

5.1. A temática que iremos analisar está relacionada com a constituição de uma sociedade comercial por parte do arrendatário ou co-arrendatários singulares. Tal situação pode ter diversas razões, designadamente separação de patrimónios com vista a acautelar a responsabilidade do arrendatário singular ou dos co-arrendatários pelas dívidas emergentes da sua actividade comercial, razões de ordem financeira, contabilística, fiscal entre outras.

Estamos perante uma situação em que o arrendatário singular ou os co-arrendatários pretendem transmitir a sua empresa instalada em local arrendado para uma sociedade comercial, a constituir por si, continuando a desenvolver no local arrendado, embora mediatizado pela personalidade jurídica da sociedade arrendatária constituída, a mesma actividade que até então exerciam de forma individual. Isto é, não pretende o arrendatário singular (ou os co-arrendatários) transmitir para terceiros, estranhos à relação de arrendamento, o gozo do local arrendado, cortando qualquer laço de pertinência com o mesmo, mas antes continuar a fruir o mesmo através de nova sociedade por si constituída, sendo tal gozo mediatizado por esta.

Nestas hipóteses, importa apurar se a transmissão do gozo do local arrendado para a sociedade comercial a constituir necessita de consentimento expresso do senhorio (cuja falta gera a ilicitude) ou se está legalmente autorizada por aplicação do art. 1112.º, n.º 1, al. *a*), do Código Civil. E, no caso destas situações se encontrarem legalmente autorizadas, importa determinar se deverá ser comunicado ao senhorio no prazo de quinze dias aquela transmissão (cuja falta gera a ineficácia em relação ao senhorio), conforme preceitua a al. *g*) do art. 1038.º do Código Civil.

A transmissão definitiva do direito ao arrendamento para a nova sociedade a constituir, desde que integrada na transmissão da empresa, subsume-se na figura do *trespasse* [cf. art. 1112.º, n.º 1, al. *a*) do Cód. Civil].

No caso de o arrendatário singular comercial ou dos co-arrendatários realizarem a sua entrada em espécie por via da transmissão da empresa instalada no local arrendado, respectivamente, para a sociedade unipessoal por quotas ou para a sociedade (da qual são os únicos sócios), nenhuma dúvida parece existir de que estamos em face de um *trespasse*, pelo que não será necessário a obtenção de autorização do senhorio [cf. art. 1112.º, n.º 1, al. *a*) do Código Civil].

Da mesma forma, e será esta a hipótese mais frequente, caso o arrendatário singular ou os co-arrendatários constituam, respectivamente, uma

sociedade unipessoal por quotas ou uma sociedade (da qual são os únicos sócios) cujas entradas sejam realizadas em dinheiro, e, posteriormente, transmitam a empresa para essa sociedade, a título oneroso ou gratuito, encontramos-nos de novo no âmbito do instituto do *trespasse*, não sendo necessária a autorização do senhorio⁽¹⁴⁾.

Por fim, caso ocorra uma mera cedência autónoma do direito ao arrendamento para uma sociedade comercial unipessoal por quotas ou para uma sociedade comercial exclusivamente constituída pelo arrendatário singular ou pelos co-arrendatários (por ex. uma cessão da posição contratual ou sublocação), ainda que para explorar o mesmo ramo de comércio, é necessário o consentimento do senhorio, pois nesta hipótese inexistente autorização por via legal por não estarmos em face de um *trespasse*. Quer isto significar que, neste caso, sendo a cessão ilícita [art. 1038.º, al. *f*), do Código Civil], permitirá ao senhorio resolver o contrato de arrendamento nos termos previstos na al. *e*) do art. 1083.º do Código Civil e supra desenvolvidos para os quais se remete.

Em suma, enquanto a cedência do gozo do imóvel resultante de *trespasse* não depende da autorização do senhorio, sendo imperativamente permitida por lei com base em razões de interesse e ordem pública [cf. art. 1112.º, n.º 1, al. *a*) do Código Civil], já a mera cedência autónoma do direito ao arrendamento para sociedade comercial unipessoal por quotas constituída pelo arrendatário singular ou para uma sociedade comercial constituída exclusivamente pelos co-arrendatários, depende da autorização do senhorio.

5.2. No que concerne ao dever de comunicar, no prazo de quinze dias, ao senhorio a transmissão da posição de arrendatário para a nova sociedade, de acordo com o preceituado no art. 1038.º, al. *g*) do Código Civil, nos casos em que aquela transmissão foi consentida pelo senhorio ou é legalmente permitida independentemente do consentimento do senhorio (como ocorre no *trespasse*), importa reter que só formalmente se poderá afirmar que os arrendatários mudaram. Materialmente, o inquilino ou os inquilinos são os mesmos que continuam a ocupar aquele espaço, nele prosseguindo a mesma actividade comercial que até então vinha sendo ali desenvolvida.

Em todo o caso, cremos não se dever prescindir da comunicação do facto ao senhorio, para que este saiba naturalmente quem ocupa o imóvel e quem é o seu locatário, e sobretudo para que possa controlar a real existên-

(14) No mesmo sentido *vide* MARIA OLINDA GARCIA, in *Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, pp. 150 e 151.

cia do trespasse, de acordo com o disposto no n.º 2 do art. 1112.º do Código Civil, e tomar as medidas adequadas, no caso de haver sublocação ou outra forma de cessão da posição do arrendatário. Na prática, trata-se de permitir que o senhorio exerça o direito de conhecer a cessão realizada para saber se o arrendatário actuou dentro dos seus poderes, cedendo a sua posição de arrendatário por via de autorização dada pelo senhorio ou da lei (quando esta dispensa a autorização do senhorio).

Em sentido contrário pronunciou-se MARIA OLINDA GARCIA ao considerar que, inexistindo qualquer alteração material no que tange ao gozo do imóvel, não será necessário cumprir o dever de comunicar ao senhorio a transmissão do direito para a nova sociedade⁽¹⁵⁾.

Diga-se que, mesmo para a doutrina que entende não ser necessário comunicar ao senhorio a cedência do gozo do local arrendado, já considera dever ser-lhe comunicada a transmissão do direito ao arrendamento na hipótese de o arrendatário singular ou os co-arrendatários se associarem a terceiros para constituírem uma sociedade comercial da qual fiquem sendo sócios ele(s) próprio(s) e esses terceiros.

É que nesta hipótese a transmissão do arrendamento para essa nova pessoa colectiva irá implicar que se proporcione o gozo do imóvel a pessoas que antes não tinham o gozo desse bem. Assim, nesta hipótese, a transmissão do direito ao arrendamento para essa sociedade deverá ser comunicada ao senhorio sob pena da sua ineficácia relativamente a este.

No que concerne aos efeitos decorrentes da falta de comunicação ao senhorio no caso de transmissão do direito ao arrendamento para uma sociedade se integrar num trespasse, concretamente no que tange a determinar se a ineficácia da transmissão perante ao senhorio constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento, cremos, conforme a nossa posição acima exposta, que ocorre uma *presunção ilidível* de inexistência de manutenção do contrato de arrendamento, podendo o senhorio, dentro deste circunstancialismo, resolver o contrato de arrendamento [art. 1083.º, n.º 2, alínea e) do Código Civil].

5.3. Por fim, caso estejamos em face de um trespasse, importa determinar se, no âmbito da presente temática, ao senhorio assiste um

⁽¹⁵⁾ *In Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, p. 152, para quem «a alínea g) do art. 1038.º do CC deverá, portanto, ser interpretada restritivamente, excluindo-se, nesta hipótese, o dever de comunicar a cedência do direito. Assim deverá entender-se, na hipótese de o arrendatário constituir uma sociedade unipessoal bem como na hipótese de constituição de uma sociedade por quotas entre os co-arrendatários ou arrendatários parciais do mesmo local».

direito de preferência, nos termos previstos no n.º 4 do art. 1112.º do Cód. Civil.

Tal direito de preferência só existe no caso de trespasse por venda ou dação em cumprimento, pelo que no caso do trespasse resultar da entrada em espécie por via da transmissão da empresa para o património social não existirá, evidentemente, direito de preferência.

Na hipótese de as entradas do arrendatário singular ou os co-arrendatários para a sociedade serem realizadas em dinheiro, para posteriormente procederem ao trespasse por venda da empresa para a nova sociedade não deverá ser reconhecido ao senhorio a titularidade do direito de preferência, justificando-se uma interpretação restritiva da norma contida no n.º 4 do art. 1112.º do Cód. Civil. Com efeito a *ratio legis* desta norma visa permitir ao senhorio resgatar o local arrendado quando o gozo do mesmo passa a ser realizado por terceiros estranhos à relação locativa. Como vai supra referido, na hipótese sob análise, só formalmente ocorre uma mudança da posição do arrendatário, não existindo qualquer alteração subjectiva material quanto ao gozo do imóvel. Ora, só numa situação de transmissão efectiva do gozo do local arrendado para terceiros estranhos à relação de arrendamento se justifica a existência do direito de preferência por parte do senhorio, permitindo-lhe reaver o imóvel, pois neste caso já estamos perante uma modificação subjectiva formal e material do gozo do local arrendado⁽¹⁶⁾.

5.4. Apreciando a temática sobre a constituição de sociedades unipessoais por arrendatários singulares, é possível encontrar na jurisprudência decisões nos mais diversos sentidos.

Assim, o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 06/04/2006 considerou, ainda no domínio do RAU, que a substituição do arrendatário singular por uma sociedade unipessoal por si constituída sem autorização do senhorio atribui a este o direito de resolver o contato de arrendamento⁽¹⁷⁾.

Já o Acórdão de 11/10/2017 do Tribunal da Relação do Porto considerou, contrariamente ao entendimento por nós sufragado, que a constituição de uma sociedade comercial por quotas com quatro sócios, sendo que apenas um dos sócios desta era o arrendatário singular anterior, não obriga

⁽¹⁶⁾ No mesmo sentido se pronunciou MARIA OLINDA GARCIA, in *Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, p. 152.

⁽¹⁷⁾ In <www.dgsi.pt>. Relator: Desembargador Telles Menezes.

a comunicação do senhorio, considerando não haver uma verdadeira transmissão da actividade comercial para terceiros⁽¹⁸⁾.

No sentido de que caso o arrendatário singular ou co-arrendatários, sendo contitulares de um arrendamento para comércio, constitua uma sociedade unipessoal por quotas ou constituam apenas entre eles uma sociedade comercial para explorar o mesmo ramo de comércio só formalmente se poderá dizer que os inquilinos mudaram, não assistindo ao senhorio o direito de resolver o contrato de arrendamento, pronunciaram-se os Acórdãos de 24/05/2007 do Tribunal da Relação de Évora⁽¹⁹⁾, de 06/05/2008 do Tribunal da Relação de Lisboa⁽²⁰⁾, de 29/10/2013 do Tribunal da Relação do Porto⁽²¹⁾ e de 26/09/2013 do Tribunal da Relação de Lisboa⁽²²⁾.

⁽¹⁸⁾ *In* <www.dgsi.pt>. Relator: Desembargador Rodrigues Pires.

⁽¹⁹⁾ *In* <www.dgsi.pt>. Relator Mário Serrano. «III — Se o arrendatário era uma pessoa singular que exercia no locado uma dada actividade e para melhor a desenvolver resolveu constituir uma sociedade por quotas unipessoal, de que é o único sócio aí continuando a exercer a actividade de sempre, verifica-se uma alteração da qualidade do locatário, mas tal alteração não configura propriamente uma cedência do locado. IV — Quando muito será, numa cessão da posição do locatário, aqui R., para uma sociedade por quotas unipessoal de que é único sócio precisamente o anterior locatário. Ou seja, estamos perante uma mera alteração do estatuto jurídico do proprietário do estabelecimento comercial instalado no locado face a esse mesmo estabelecimento, sem verdadeira mudança do seu substrato pessoal. V — Arvorar esta alteração meramente formal da qualidade do arrendatário, em fundamento de despejo, constitui uma situação manifesta de abuso de direito por excesso dos limites do fim social e económico desse mesmo direito».

⁽²⁰⁾ *In* <www.dgsi.pt>. Relator: Desembargador Rui Vouga. «I — Se o arrendatário comerciante, industrial ou profissional liberal proceder à constituição de uma sociedade unipessoal, por ser o único titular da totalidade do respectivo capital social (art. 270.º-A, n.º 1 do CSC), ao transferir o direito ao arrendamento para essa sociedade, ele continuará a ser, perante o senhorio, a pessoa a quem cabe dar bom cumprimento ao contrato de arrendamento e a fazer bom uso do imóvel. II — À modificação subjectiva, traduzida na mudança jurídico-formal de arrendatário, não corresponde uma cedência material do gozo do imóvel a outrem. Consequentemente, a transmissão do direito ao arrendamento para a sociedade unipessoal, constituída pelo arrendatário, não está sujeita a autorização do senhorio, pois trata-se de uma cedência legalmente permitida. III — Diversamente, se o arrendatário singular se associa a terceiros, para constituir (por exemplo) uma sociedade comercial por quotas, da qual fiquem sendo sócios ele próprio e esses terceiros, como a transmissão do arrendamento para essa nova pessoa colectiva irá implicar o proporcionamento do gozo do imóvel a pessoas que antes não tinham o gozo desse bem, a transmissão do direito ao arrendamento para essa sociedade depende da autorização do senhorio, visto tratar-se duma cedência não permitida [art. 1038.º, al. f), do Cód. Civil]».

⁽²¹⁾ *In* <www.dgsi.pt>. Relator Desembargador M. Pinto dos Santos «VI — A transmissão da exploração do estabelecimento comercial para uma sociedade unipessoal, constituída unicamente pela locatária daquele, não está sujeita a autorização do senhorio; trata-se de mera alteração do estatuto jurídico do proprietário do estabelecimento comercial instalado no locado, sem verdadeira mudança do seu substrato pessoal».

⁽²²⁾ *In* Col. Jur., ano 2013, T. IV, p. 87. Relator: Desembargador Tomé Ramião «I — O facto de o arrendatário ter constituído uma sociedade por quotas (detida por si e sua esposa) cujo objecto social é idêntico à actividade que exercia individualmente no locado (destinado a atelier de engenha-

5.5. Com excepção do Acórdão de 11/10/2017 do Tribunal da Relação do Porto, diríamos que da análise da jurisprudência citada resulta o entendimento, com o qual concordamos, que se um arrendatário singular ou vários arrendatários, sendo contitulares de um contrato de arrendamento para fins comerciais, constituir ou constituírem apenas entre si uma sociedade unipessoal ou uma sociedade por quotas para explorar uma mesma actividade comercial, só no plano formal se poderá afirmar que os arrendatários mudaram. Na verdade, do ponto de vista substancial, pelo menos enquanto não houver transmissão ou cessão de quotas, o arrendatário singular ou os arrendatários continuam os mesmos.

Ainda assim, ao Direito do Arrendamento interessa apurar a modificação formal operada na titularidade do contrato de arrendamento, desde logo para determinar em que termos a mesma se operou do ponto de vista técnico-jurídico, bem como se essa transformação da relação locativa é eficaz em relação ao senhorio.

Como vai referido, se a transmissão da posição contratual do arrendatário resulta de uma sublocação por ele efectuada a terceiro, exige-se autorização do senhorio. O mesmo se diga se estivermos em face de uma mera cessão da posição contratual do arrendatário singular ou dos arrendatários para a nova sociedade a constituir, pois aqui a transmissão do direito ao arrendamento não foi acompanhada do trespasse da empresa instalada no imóvel.

Todavia, e como referimos acima, se a transmissão do direito ao arrendamento se encontrar envolvida no trespasse da empresa instalado em imóvel arrendado, prescinde-se da autorização do senhorio (art. 1112.º do Código Civil), pois neste caso a transmissão ou cedência do direito ao arrendamento é imperativamente permitida por lei.

É, no entanto, nossa convicção conforme vai supra exposto, dever ser comunicada ao locador aquela transmissão do direito ao arrendamento integrado num trespasse, para que o senhorio possa conhecer quem se encontra no gozo o local arrendado, e para que possa apurar se existiu, ou não, um trespasse.

Em todo o caso, sublinha-se de novo, o direito de resolução do senhorio, por falta de comunicação do trespasse, cessa logo que o senhorio reco-

ria) tendo colocado nas duas portas do locado os dizeres com a denominação social dessa sociedade é claramente revelador de que a dita sociedade aí exerce a sua actividade. II — Sendo o Réu, desde 14/12/2001, o único sócio da sociedade, continuando a exercer no locado a mesma actividade, embora com outra roupagem jurídica (art.270.º-A do CSC), não procede o pedido de resolução do contrato com fundamento na cedência do locado a terceiro».

nheça o trespassário como tal ou logo que o trespassário lhe comunique a existência do trespasso (art. 1049.º do Código Civil).

E, diga-se, o direito à resolução também cessa se a acção de resolução do contrato de arrendamento fundada na falta de comunicação não for proposta dentro do prazo de um ano a contar da data em que o senhorio teve conhecimento do trespasso (cf. art. 1085.º do Cód. Civil).

A terminar reiteramos que, numa perspectiva actualista, o estudo do arrendamento comercial implica uma cada vez mais profunda interligação com o Direito das Sociedades na medida em que a empresa individual tem sido gradualmente substituída pela empresa colectiva detida por uma sociedade comercial.

É sabido que existem outras operações societárias, para além das aqui analisadas, como ocorre com as chamadas metamorfoses societárias (a fusão, a cisão e a transformação de sociedades) o “aumento de capital reservado”, as “operações acordeão”, entre outras, que poderão provocar efeitos na relação arrendatícia no caso de a sociedade ser titular de uma empresa instalada em imóvel arrendado. Porém, o estudo da produção dos efeitos jurídicos que tais operações de reorganização societária implicam nos contratos de arrendamento excederia, em muito, o objecto deste estudo.

Principal bibliografia

- COUTINHO DE ABREU, JORGE MANUEL, *Curso de Direito Comercial*, Vol. II, 5.^a ed., Almedina, 2017.
- _____, *Da Empresarialidade. As Empresas no Direito*, Almedina, 1996.
- ENGRÁCIA ANTUNES, JOSÉ, *A Empresa como Objecto de Negócios*, Revista da Ordem dos Advogados, ano 68, II/III, 2008.
- FURTADO, J. PINTO, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, 4.^a ed., revista e actualizada, Almedina, 2022.
- GEMAS, LAURINDA, PEDROSO, ALBERTINA, CALDEIRA JORGE, JOÃO, *Arrendamento Urbano*, 3.^a ed., Quid Júris, 2009.
- GRAVATO MORAIS, FERNANDO DE, *Arrendamentos Comerciais*, 3.^a ed., Almedina, 2011.
- _____, *Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial*, Almedina, 2005.
- MAGALHÃES, DAVID, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, Almedina, 2009.
- MENEZES CORDEIRO, ANTÓNIO (coordenação), *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Almedina, 2014.
- MENEZES LEITÃO, LUÍS, *Arrendamento Urbano*, 11.^a ed., Almedina, 2022.
- OLAVO DA CUNHA, PAULO, *Direito das Sociedades Comerciais*, 7.^a ed., reimpressão, Almedina, 2022.
- OLINDA GARCIA, MARIA, *Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, Coimbra Editora, 2006.
- PAIS DE VASCONCELOS, PEDRO, *Contratos Atípicos*, Colecção Teses Almedina, 1995.