

Docente: Pedro Dias Venâncio

Grupo: Direito

Gabinete: 3

**Endereço
electrónico:** pvenancio@ipca.pt

CAPÍTULO IV - OS CONTRATOS COMERCIAIS

1.4. Contrato de Locação de estabelecimento (ou cessão de exploração)

1.4.1 Noção

1.4.2 Forma

1.4.3 Conteúdo do contrato

1.4.4 Posição do senhorio face ao contrato de locação de estabelecimento instalado em prédio arrendado

1.4.5 Transmissão de posições contratuais, créditos e dívidas

1.4.6 Outros aspectos

1.4.7 Obrigação de não concorrência

Bibliografia:

- GRAVATO MORAIS, Fernando de, “Novo regime de Arrendamento Comercial”, Almedina, Setembro de 2006, páginas 154 a 157.

REGIME DA LOCAÇÃO DE ESTABELECIMENTO INSTALADO EM IMÓVEL ARRENDADO:

1) FORMA

O artigo 1109º do Código Civil que concentra o actual regime da Locação de Estabelecimento, nada diz sobre forma legal.

Mas estipula que esta se “rege pelas regras da presente subsecção” !

 na mesma subsecção no artigo 1112º do Código Civil sob a epígrafe de “transmissão da posição de arrendatário” estipula-se no n.º 3 que “a transmissão deve ser celebrada por escrito”!



Entendemos por isso existir uma remissão genérica do artigo 1109º n.º 1 para o artigo 1112º n.º 3 donde devemos entender que é exigível a **forma escrita** para a locação de estabelecimento!

2) CONTEÚDO DA LOCAÇÃO

Face à remissão da parte final do n.º 1 do artigo 1109º do Código Civil, deve entender-se serem aplicáveis à locação com as necessárias adaptações o regime decorrente do n.º 2 do artigo 1112º do Código Civil.

3) DESNECESSIDADE DE CONSENTIMENTO DO SENHORIO

Nos termos do artigo 1109º n.º 2, primeira parte, do Código Civil, não há necessidade de consentimento do senhorio para a legalidade da locação de estabelecimento instalado em locado arrendado!

? esta disposição põe fim a querela doutrinal na vigência do anterior regime que não previa expressamente norma similar !

4) COMUNICAÇÃO

O artigo 1109º n.º 2, in fine, do Código Civil, estabelece expressamente a necessidade de comunicação no prazo de 30 dias !

CASO PRÁTICO N.º 1

Em 1 de Junho de 2000 Alberto celebrou um contrato de arrendamento pelo prazo de 10 anos com Baltazar, sobre uma loja licenciada para comércio, que explorou em conjunto com a esposa Carolina.

A 1 Agosto de 2006 Baltazar constituiu uma sociedade por quotas unipessoal da qual passou a ser único sócio e gerente. Na mesma data cedeu temporária e onerosamente o gozo do estabelecimento a esta sociedade, facto que comunicou a Alberto por carta registada com aviso de recepção de 15 de Setembro de 2006.

A 1 de Novembro de 2006 Baltazar faleceu de acidente de viação. Em partilhas o estabelecimento foi adjudicado à sua esposa Carolina, mas a totalidade das quotas da sociedade foram adjudicadas à sua filha Daniela que continuou em nome da sociedade a exploração do estabelecimento, facto que comunicou a Alberto por carta registada com aviso de recepção.

- 1) Caracterize os factos jurídicos presentes neste enunciado.
- 2) Pode Alberto resolver o contrato de arrendamento?
- 3) Pode Alberto invocar a caducidade do arrendamento?