

Docente: Pedro Dias Venâncio

Grupo: Direito

Gabinete: 3

Endereço electrónico: pvenancio@ipca.pt

CAPÍTULO IV - OS CONTRATOS COMERCIAIS

1.3. Contrato de trespasse

1.3.1 Forma

1.3.2 Conteúdo

1.3.2.1 Transmissão de posições contratuais, de créditos e de dívidas

1.3.2.1.1 Transmissão de créditos

1.3.2.1.2 Transmissão de dívidas

1.3.2.1.3 Transmissão de posições contratuais

1.3.3 Trespasse com transmissão da posição de arrendatário – posição do senhorio

1.3.3.1 Direito a ser informado do trespasse

1.3.3.2 Direito de preferência

1.3.4 Obrigação (implícita) de não concorrência

1.3.4.1 Sujeitos passivos da obrigação:

1.3.4.2 Sujeitos activos

1.3.4.3 Limites da obrigação implícita de não concorrência

1.3.4.4 Consequências da violação da obrigação

Bibliografia:

- GRAVATO MORAIS, Fernando de, “Novo regime de Arrendamento Comercial”, Almedina, Setembro de 2006, páginas 143 a 153.

REGIME DO TRESPASSE DE ESTABELECIMENTO INSTALADO EM IMÓVEL ARRENDADO:

1) FORMA

“a transmissão deve ser efectuada por escrito”

(art. 1112º n.º 3 do Código Civil)

 documento escrito particular !

Mas tem excepções: nomeadamente quando este determinar a transmissão de direito de propriedade sobre bem imóvel que seja parte integrante do estabelecimento onde se mantém a exigência de escritura pública (artigos 875º e 947º n.º 1 do Código Civil)

 a falta de forma gera a **nulidade** ! (artigo 220º do C. Civil)

2) CONTEÚDO DO TRESPASSE

Dispõe o n.º 2 do artigo 1112º do Código Civil que não há trespasse:

- a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;
- b) Quando a transmissão vise o exercício, no prédio, de outro ramo de comércio ou indústria ou, de um modo geral, a sua afectação a outro destino.

LOGO

 **o Trepasse inclui:**

- o a transferência da totalidade ou de parte significativa dos elementos que constituem a “universalidade jurídica objectiva” que compõe o “estabelecimento comercial” – os seus elementos corpóreos, incorpóreos e clientela – de modo a que se possa afirmar que a actividade – direitos e obrigações - aí desenvolvida se transferem na íntegra para o novo titular.
- o desde que com o objectivo deste manter a mesma específica actividade anteriormente exercida.

Nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1112º do Código Civil não há trespasse:

- ✍ não existindo “trespasse” há um negócio simulado e logo nulo ! (artigo 240º do Código Civil)
- ✍ sendo a transmissão não autorizada da posição contratual o negócio “dissimulado”, tal permite ao locador a resolução do contrato ao abrigo do artigo 1083º n.º 2 do Código Civil.
- ✚ artigo 1112º n.º 5 – direito de resolução por violação do disposto no n.º 1 alínea a) do mesmo artigo!

3) DESNECESSIDADE DE CONSENTIMENTO DO SENHORIO

Nos termos do artigo 1112º n.º 1 al. c) do Código Civil, tal como sucedia no revogado 115º do RAU, não há necessidade de consentimento do senhorio para a legalidade do trespasse ou para a produção de efeitos sobre o contrato de arrendamento – a transmissão da posição contratual do arrendatário!

4) DIREITO DE PREFERÊNCIA DO SENHORIO

Artigo 1112º n.º 4, 1ª parte, do Código Civil

=

Artigo 116º n.º 1 do RAU (revogado)



O senhorio tem **direito de preferência** em caso de trespasse por **venda** ou **dação em cumprimento** de estabelecimento instalado em imóvel arrendado!

Não há direito de preferência nos demais negócios que podem consubstanciar um trespasse, nomeadamente por:

✍ Doação – gratuito

✍ Venda judicial ou adjudicação – oneroso

✍ este direito é supletivo pois as partes podem convencionar o contrário no contrato de arrendamento (artigo 1112, n.º 4, “in fine” do Código Civil).

Omissões relevantes no NRAU:

- 1) O artigo 116º n.º 2 do RAU (revogado) efectuava uma remissão expressa para o disposto nos artigos 416º a 418º e 1410º todos do Código Civil.

Embora a remissão expressa para estes preceitos já não exista no NRAU deve entender-se que os mesmos continuam aplicáveis sob pena de subsistir uma lacuna relevante no regime de exercício deste direito de preferência.

✍ assim continuaremos a aplicá-los por **analogia!**

- 2) O artigo 116º n.º 3 do RAU (revogado) previa a situação da contitularidade da posição de arrendatário

Embora o NRAU omite também esta previsão mas parece que tal disposição deveria manter-se sob pena de obrigar-se a um exercício conjunto d direito de preferência, que não parece estar de todo no espírito do legislador!

5) COMUNICAÇÃO DO TRESPASSE

Artigo 1112º n.º 3 do Código Civil

«A transmissão deve ser celebrada por escrito **e comunicada ao senhorio**»

 esta obrigação é **posterior** à celebração do trespasse e logo à transmissão definitiva da propriedade!

?

Diferente da obrigação de comunicação **anterior** ao trespasse prevista no **artigo 416º do Código Civil !**

LOGO:

QUANDO HÁ DIREITO DE PREFERÊNCIA HÁ LUGAR A DUAS COMUNICAÇÕES OBRIGATÓRIAS!

5.1) FORMA DA COMUNICAÇÃO

Deve entender-se ser aqui igualmente aplicável o regime das comunicações previsto no artigo 9º da Lei 6/2006.

5.2) LEGITIMIDADE

A obrigação originária da comunicação compete ao inquilino que transmite a posição.

Mas o trespessário/adquirente da posição também pode eficazmente efectuar essa comunicação por aplicação do disposto no artigo 1049º “in fine” do Código Civil.

5.3) CONTEÚDO

Deve entender-se que deve ser remetido ao senhorio um exemplar do contrato de trespasse, tanto mais que o mesmo é obrigatoriamente reduzido a escrito.

5.4) PRAZO

O Artigo 1112º do Código Civil respeitante à transmissão de posição contratual não refere qualquer prazo para a comunicação.

Mas o artigo 1109º do Código Civil, respeitante à locação de estabelecimento, impõe um prazo de 1 mês para efectuar a comunicação.

✍ por uma lógica de unidade do sistema, e logo, por interpretação extensiva, deve aplicar-se este prazo de 1 mês também á obrigação de comunicação do trespasse!

5.5) INCUMPRIMENTO DA COMUNICAÇÃO

Violação do artigo 1083º n.º 2 e) do Código Civil, porquanto é a comunicação que torna o trespasse eficaz perante o senhorio e, logo, que torna a transmissão da posição independente de consentimento!

CASO PRÁTICO N.º 1

Em 1999 António celebrou com Barbara um contrato de arrendamento para instalação de um café numa loja de que Barbara é usufrutuária.

Em 1 de Agosto de 2006 António faleceu. No dia seguinte, um dos seus 6 filhos, Carlos, que com ele explorava o Café desde o início, comunicou a Barbará verbalmente que pretendia continuar com a exploração do café e com o direito de arrendamento.

A 31 de Agosto Carlos vende o estabelecimento a Daniel, que a 15 de Setembro remete a Barbara um carta registada com aviso de recepção com cópia do contrato de compra e venda do café.

- 1) Caracterize os factos jurídicos presentes neste enunciado.
- 2) Pode Barbara invocar a caducidade do contrato por falecimento de António?
- 3) A 20 de Setembro falece Barbara, e Eduardo, seu herdeiro universal e detentor da propriedade de raiz do imóvel, pretende fazer cessar o contrato. Pode?
- 4) E se Eduardo pretendesse exercer o direito de preferência sobre a compra e venda do café, ainda podia?