

REORGANIZAÇÕES SOCIETÁRIAS E ARRENDAMENTO

*José Diogo Falcão**

1. INTRODUÇÃO

No início do 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*).

As presentes notas referem-se aos efeitos que a reorganização das sociedades, designadamente ao nível do instituto da fusão, cisão e transformação da sociedade, provocam no contrato de arrendamento no caso de aquelas sociedades serem titulares de empresa explorada em imóvel arrendado.

Durante o século XX assistimos 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.

Hoje, a transmissão das empresas exploradas por sociedades co-

* Advogado. Equiparado a Assistente no Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto.

merciais continua, como no passado, a ser assegurada pelos tradicionais mecanismos previstos no Direito Comercial, concretamente através do trespasse (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 desta passe a deter uma posição de controlo económico sobre a mesma.

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 se desdobram nas seguintes modalidades fundamentais: fusão-incorporação, fusão-constituição, cisão-simples, cisão-dissolução, cisão-fusão.

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 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).

Por ser turno, a cisão de sociedades consiste no destaque de parte do património societário para com ele constituir outra sociedade ou ser incorporado numa sociedade já existente, podendo realizar-se mediante uma das seguintes modalidades (art.118.º do CSC):

- a) mediante o destaque de parte do património de uma sociedade para com ele constituir outra sociedade (cisão-simples);
- b) mediante a dissolução da sociedade cindida dividindo-se, em seguida, o seu património, sendo cada uma das partes restantes destinada a constituir uma nova sociedade (cisão-dissolução);
- c) mediante o destaque de partes do património da sociedade ou pela sua dissolução, dividindo o seu património em duas ou mais partes,

para as fundir com sociedades já existentes ou com partes do património de outras sociedades, separadas por idênticos processos e com igual finalidade (cisão-fusão).

Fácil é de ver que, sempre que a sociedade objecto de fusão ou cisão seja titular de uma empresa, esta operação poderá traduzir-se num modo de transmissão da empresa e consequente reorganização societária.

Por outro lado, e sobretudo no que respeita à fusão-incorporação, é este um dos possíveis mecanismos a adoptar por parte de empresários estrangeiros quando pretendam conquistar o mercado nacional. Recorrendo à fusão de sociedades nacionais, os empresários estrangeiros deixarão de suportar os encargos referentes à constituição de raiz de uma estrutura, beneficiando simultaneamente, do enquadramento societário, laboral, fiscal da sociedade incorporada bem como das suas relações comerciais e financeiras.

2. FUSÃO DA SOCIEDADE ARRENDATÁRIA

2.1 Efeitos da fusão da sociedade arrendatária no contrato de arrendamento

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 fiscalização 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)¹, a forma

¹ Dispõe o art. 101.º-A do CSC, com a redacção introduzida pela Lei n.º 185/2009, 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».

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»*.

Chegados aqui, preceitua a alínea d) do art. 1051.º do Cód. Civil que 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 (no caso de fusão-incorporação) ou da sociedade 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 representa uma excepção ao disposto no art. 1051.º do Cód. Civil. Com efeito, no caso de a sociedade arrendatária se dissolver com consequente 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 reor-

ganização 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.

Na mesma linha de pensamento, FERNANDO PESSOA JORGE entende 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»*².

Também RAUL VENTURA se pronunciou sobre a extinção da sociedade decorrente da fusão ensinando 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*

² “Transmissão do Arrendamento Comercial por Efeito da Incorporação da Sociedade Locatária” in O Direito, ano 122, pág. 468. Também HENRIQUE MESQUITA se pronunciou nesse sentido ao afirmar que a *«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»*, in RLJ, ano 128, pág. 58. No mesmo sentido vide FERNANDO GRAVATO MORAIS, in Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial, pág. 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, pág. 3794, o qual, debruçando-se sobre a fusão, afirma: *«... 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 ...»*.

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»³.

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, creio 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.

2.2 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).

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 fundida seja titular 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 alguns, 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, apli-

³ *In* Fusão, Cisão e Transformação de Sociedades, pág. 230.

cando-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*»⁴. 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).

Em minha opinião, e com o devido respeito por posição contrária, creio que nunca será de aplicar 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 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

⁴ 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, pág. 58. Na mesma linha, vide MARIA OLINDA GARCIA *in* Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados, pág. 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 edição, 2003, pág.680.

ao seu registo (cfr. 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 da transmissão (art. 30.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 trespasante e trespasário, 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 trespasante e trespasário (cfr. art. 577.º do Cód. Civil). *Mutatis mutandis* quanto às dívidas da empresa (por exemplo, dívidas a fornecedores) que, para se transmitirem ao trespasário, necessitam de acordo expresso entre trespasante e trespasário ratificado pelos credores, ou acordo entre o trespasário e o credor da empresa independentemente do consentimento do trespasante (art. 595.º n.º 1 do Cód. Civil), mantendo-se o trespasante solidariamente responsável com o trespasário pela dívida, salvo no caso de o credor expressamente o exonerar (art. 595.º n.º 2 do Cód. Civil)⁵.

Por seu turno e no que respeita à transmissão de empresa através

⁵ Vide 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)», in Revista da Ordem dos Advogados, "A Empresa como Objecto de Negócios", ano 68, II/III, pág. 739.

HENRIQUE MESQUITA, na RLJ ano 131, pág. 154, considera que «precisamente porque as sociedades incorporadas ou fundidas se extinguem em consequência da fusão, todos os seus direitos e obrigações se transmitem para a sociedade incorporante ou absorvente. Trata-se, inquestionavelmente, de uma transmissão universal, que abrange todas as posições jurídicas, activas ou passivas, de que cada sociedade incorporada ou fundida seja titular à data em que se produzem os efeitos da fusão».

Num outro sentido vide PINTO FURTADO, para quem «com a fusão ou cisão, não é o estabelecimento que se trespasa, 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, 4.º edição, pág. 747.

de negócio de fusão, como vai referido no art. 112.º do Cód. das Sociedades Comerciais, o registo desta produz os seguintes efeitos: a) a extinção das sociedades incorporadas (fusão-incorporação) ou, no caso de constituição de nova sociedade (fusão-constituição), a extinção de todas as sociedades fundidas; b) a transmissão dos seus direitos e obrigações para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade; c) os sócios das sociedades extintas tornam-se sócios da sociedade incorporante ou da nova sociedade.

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 fundida, sem necessidade de observar as diversas regras legais destinadas a disciplinar à circulação em concreto dos diversos elementos integrantes da empresa como acontece no trespasse⁶. Isto é, a fusão opera uma transmissão universal de todos os direitos e obrigações da sociedade incorporada ou fundida, o quais se transferem globalmente sem necessidade de observar as regras atinentes à transmissão singular de cada um dos elementos da empresa. Esta transmissão universal da empresa por força da fusão engloba, também, os contratos de arrendamento comercial no caso de a sociedade fundida ser titular de empresa (ou empresas) instalada em imóvel arrendado.

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 esteja o direito ao arrendamento, tal direito transmite-se para

⁶ Nesse sentido, FERNANDO PESSOA JORGE, ob. cit., pág. 479; também FERNANDO GRAVATO MORAIS, *in* Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial, págs. 127 a 129. Na jurisprudência vide acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 01/07/2003, *in* www.dgsi.pt, proc. 4381/2003-7.

a sociedade incorporante ou para a nova sociedade independentemente do consentimento do senhorio.

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 não 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, como aliás veremos a propósito do estudo do regime transitório.

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 da transmissão do direito ao arrendamento 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;».*

Fazendo uma interpretação algo literal das duas disposições legais considera PESSOA JORGE, em síntese, que a menção à «*cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica*» 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 se-

nhorio a transmissão do direito ao arrendamento nos termos previstos na alínea 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 comunicada⁷.

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 arrendado⁸.

Na jurisprudência, para além de várias sentenças de 1.ª instância não publicadas, 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»⁹.

⁷ “Transmissão do Arrendamento Comercial por Efeito da Incorporação da Sociedade Locatária” in *O Direito*, ano 122, págs. 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».

⁸ In *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 68, II/III, pág. 739, nota de rodapé 48.

⁹ In *RLJ*, ano 131, pág. 147 e segts.; 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 alí-

Concordando com a doutrina firmada pelo acórdão da Relação de Coimbra de 24/06/1997 pronunciou-se PINTO FURTADO, considerando que a transmissão do direito ao arrendamento decorrente de um negócio de fusão não carece de ser comunicada ao senhorio, e justificando a sua posição com o facto de a fusão não envolver uma cessão da posição de arrendatário¹⁰.

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 arrendamento¹¹.

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*

nea f) do artigo 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 o Desembargador 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 consequente 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, pág. 279.

¹⁰ Manual do Arrendamento Urbano, Vol. II, 4.ª ed., pág. 748.

¹¹ *In* Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados, págs. 139 e 140.

*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.»*¹².

PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, no Código Civil Anotado, 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»¹³.

Creio que a doutrina firmada por HENRIQUE MESQUITA 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 fundida titular 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, 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. Pois neste caso, poderá o senhorio reagir contra a realização do negócio através da resolução do contrato de arrendamento (cfr. art. 1083.º n.º2 alínea e) do Cód. Civil).

Por outro lado, sendo o contrato de locação um contrato de natureza *intuitus personae*, o senhorio tem interesse em conhecer a pessoa do arrendatário, designadamente para saber a quem deve exigir o cumpri-

¹² In RLJ, ano 128, pág. 59 e RLJ, ano 131 pág. 157. No mesmo sentido pronunciaram-se FERNANDO GRAVATO MORAIS, in *Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial*, pág. 131; JOSÉ DRAGO in *Fusão de Sociedades Comerciais*, pág. 39; e LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO, JOÃO CALDEIRA JORGE in *Arrendamento Urbano*, 3.ª edição, págs. 527 e 528.

¹³ In Código Civil Anotado, vol. II, 4.º ed. rev. e actualizada, nota 9 ao art. 1038.º, pág. 372.

mento 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, entendo ser exigível a comunicação ao senhorio da cessão do gozo do local arrendado no prazo de 15 dias após o registo da fusão¹⁴. 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 22/01/2009¹⁵ o qual, reportando-se à fusão de sindicatos, considerou que a 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. Civil¹⁶.

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

¹⁴ Na jurisprudência vide nesse sentido Acórdão da Relação de Lisboa de 25/10/1994 *in* RLJ, ano 127, pág.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, pág. 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.

¹⁵ *in* www.dgsi.pt, proc. 2066/08-2.

¹⁶ 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.

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 diria-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 art. 114.º do Cód. das Sociedades Comerciais, o qual dispõe da seguinte forma:

« 1. Os membros do órgão de administração e os membros do órgão de fiscalização de cada uma das sociedades participantes são solidariamente responsáveis pelos danos causados pela fusão à sociedade e aos seus sócios e credores, desde que, na verificação da situação patrimonial das sociedades e na conclusão da fusão, não tenham observado a diligência de um gestor criterioso e ordenado.

2. A extinção de sociedades ocasionada pela fusão não impede o exercício dos direitos de indemnização previstos no número anterior e, bem assim, dos direitos que resultem da fusão a favor delas ou contra elas, considerando-se essas sociedades existentes para esse efeito».

Ora, apesar da 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 extinção¹⁷. 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.

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

¹⁷ 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, pág. 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, pág. 132.

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»¹⁸. 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-me 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 creio que estejamos em face de uma formalidade “*ad substantiam*” pois se a comunicação ao senhorio for realizada por outra forma, designadamente, por correio simples, entendendo que os interesses que a lei visa acolher se encontram acautelados. Seria verdadeiramente incompreensível que, tendo o senhorio recebido tempestivamente aquela comunicação por correio simples, pudesse resolver o contrato de arrendamento com o fundamento daquela comunicação não ter sido feita por carta registada com aviso de recepção¹⁹.

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 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 não sendo o acto de fusão realizado por

¹⁸ 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».

¹⁹ Em sentido contrário parece pronunciar-se MENEZES LEITÃO, *in* Arrendamento Urbano, pág. 90.

escritura pública, como acontecia no passado, não 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), pois não sendo a fusão realizada por escritura pública não terá aquele possibilidade de obter o documento que a tituló para assim fiscalizar a sua legalidade.

Deverá, por isso, 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 a senhorio conhecer e fiscalizar o negócio de fusão pelo qual se operou a cedência do gozo da coisa locada. 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 fusão²⁰.

2.5 Falta ou extemporaneidade da comunicação

No domínio do RAU, a falta de comunicação prevista na alínea g) art. 1038.º do Cód. Civil era fundamento de resolução do contrato de arrendamento (art. 64.º n.º1 alínea f)).

Pode-se questionar se, face à nova 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.

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, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio».

²⁰ Nesse sentido, embora reportando-se ao trespasse vide FERNANDO GRAVATO MORAIS *in* Arrendamentos Comerciais, 2.ª ed., pág. 288.

Esta norma, que aparentemente parece ir de encontro aos interesses do senhorio por extinguir a taxatividade das causas resolutivas, apenas permite a resolução do contrato desde que preenchida a clausula geral da “inexigibilidade” da manutenção do arrendamento.

Destarte, as diversas alíneas do n.º 2 do art. 1083.º do Cód. Civil 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.

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 arrendamento²¹»*.

Entendo que, contrariamente ao sustentado pela ilustre autora, a falta ou extemporaneidade da comunicação em caso de negócio de fusão constitui uma *presunção inilidível de inexigibilidade*, atribuindo ao senhorio o direito potestativo de resolver o contrato de arrendamento. Vejamos porquê.

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. Importa, pois, apurar se essa ineficácia torna inexigível ao senhorio a manutenção do contrato de arrendamento, permitindo-lhe, em consequência, resolver o contrato. 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). Ou seja, o senhorio não tem que aceitar ou reconhecer a sociedade incorporante ou a nova sociedade como sua arrendatária. Sucede, porém, que a sociedade arrendatária incorporada (no caso de fusão-incorporação) ou concentrada (no caso de fusão-constituição) se extinguiu *«com a inscrição da fusão no registo comercial»* (cfr. alínea a) do art.112.º do Cód. das Sociedades Comerciais), pelo que já não tem existência jurídica. Quer isto significar

²¹ In Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados, pág. 140.

que nem a nova sociedade arrendatária é oponível ao senhorio, nem a sociedade arrendatária incorporada ou concentrada pode continuar a ocupar na relação arrendatícia a posição de arrendatária por carecer de personalidade jurídica. Entendo, por esta razão, que a ineficácia relativa decorrente da falta de comunicação da fusão da sociedade arrendatária torna inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento com nova sociedade (pois a manutenção do arrendamento com sociedade arrendatária incorporada ou concentrada não se coloca), assistindo-lhe, em consequência, o direito de resolver o contrato²².

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.

2.6 Fiança em caso de negócio de fusão.

Admitamos que as partes celebraram um contrato de arrendamento comercial com prazo certo de dez anos, tendo o fiador garantido o cumprimento das obrigações da sociedade arrendatária pelo prazo do contrato. Se, passados três anos, a sociedade arrendatária se fundir com outra ou outras sociedades, a garantia fidejussória mantém-se durante o prazo de vigência do contrato, apesar da modificação subjectiva na relação de arrendamento, ou, caduca?

Esta temática visa apurar se a fiança, prestada por um não profissional, se deve manter após o negócio de fusão ou se, pelo contrário, dever-se-á entender que caduca. Em princípio a fiança prestada por um não profissional é prestada *intuitu personae* pois o fiador ao obrigarse perante o senhorio pretende garantir o cumprimento das obrigações de um determinado arrendatário que aquele conhece. Não poderá ser imposto ao fiador não profissional que o mesmo garanta cumprimento das obrigações de uma nova arrendatária que ele desconhece ainda que, eventualmente, com mais solvabilidade do que a sociedade por quem se vinculou como fiador.

²² Vide MENEZES LEITÃO, *in* Arrendamento Urbano, pág. 90, para quem a falta da comunicação prevista na aliena g) do art. 1038.º do Cód. Civil torna o negócio ineficaz perante o senhorio e lhe dá o direito de resolução. No mesmo sentido, embora admitindo que em determinadas hipóteses possa ser exigível ao senhorio a manutenção do contrato de arrendamento, vide FERNANDO GRAVATO MORAIS *in* Arrendamentos Comerciais, 2.ª ed., pág. 288.

É certo que a fiança é, na sua essência, um negócio de risco, mas parece-me que extravasa esse risco pretender vincular o fiador pelo cumprimento das obrigações de alguém, no caso de uma sociedade, cujo substrato aquele desconhece ou poderá pouco conhecer.

Entendo, por essa razão, que em caso de fusão da sociedade arrendatária extingue-se a fiança prestada para garantia do cumprimento das obrigações desta.

A posição do senhorio poderá, no entanto, ficar acautelada, se este fizer constar do contrato a obrigatoriedade de prestar caução por parte da sociedade arrendatária inicial ou sucessiva²³.

3. CISÃO DA SOCIEDADE ARRENDATÁRIA

Como vai supra referido, uma sociedade pode, por meio de cisão, destacar parte do seu património para com o mesmo constituir uma nova sociedade (art. 118.º do Cód. das Sociedades Comerciais).

O art. 120.º do Cód. das Sociedades Comerciais manda aplicar à cisão o disposto relativamente à fusão de sociedades. Assim, e por força da aplicação do art. 112.º do Cód. das Sociedade Comerciais, com a inscrição da cisão no registo dá-se a transmissão para a nova 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. 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. Entendo, por essa razão, que a transmissão da totalidade do património da sociedade cindida para as duas (ou mais) sociedades beneficiárias é realizada a título universal, sem necessidade de observar as regras específicas atinentes à transmissão dos diversos elementos empresariais componentes da sociedade cindida.

Porém, no caso de cisão parcial (cisão-simples ou cisão-incorporação, sem dissolução da sociedade cindida), em que não existe dissolução da sociedade cindida, a questão é distinta pois aqui a sociedade cindida subsiste embora alterada no seu substrato. Neste tipo de cisão,

²³ Nesse sentido, vide JANUÁRIO GOMES “A fiança do arrendatário face ao NRAU” in O Direito, 2007, V, págs. 1073 a 1115.

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. Creio, por essa razão, 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. Não quer isto significar que, neste tipo de cisão, se torne necessário proceder ao desmembramento dos elementos empresariais a transmitir para a nova sociedade (v.g. créditos, dívidas, direitos, etc.), pois como ensina RAUL VENTURA «é 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»²⁴.

Do que vai exposto resulta que em caso de cisão total, integrando o património a transmitir o direito ao arrendamento da sociedade cindida, não se torna necessário obter o consentimento do senhorio para que se transmita o direito ao arrendamento. Já no caso de cisão parcial, a transmissão da empresa para a sociedade beneficiária, embora realizada a título singular, subsume-se sem dificuldade na figura do trespasse. Destarte, integrando o património da empresa a transmitir o direito ao arrendamento da sociedade cindida, não carece a transmissão deste direito do consentimento do senhorio (art. 1112.º do Cód. Civil)²⁵.

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

²⁴ *In* Fusão, Cisão, Transformação de Sociedades, pág. 369.

²⁵ Na doutrina, vide HENRIQUE MESQUITA, *in* RLJ na 131, pág. 156; na jurisprudência e reportando-se à cisão simples vide nesse sentido o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 6/02/2001 *in* CJ, 2001, t.I, pág. 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.

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, entendo que a mesma é necessária remetendo para os argumentos expendidos a propósito da fusão da sociedade arrendatária²⁶. Caso a comunicação não seja realizada, ou seja extemporaneamente efectuada, não será a cedência da posição contratual 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, creio, pelas razões expendidas sobre a fusão, estarmos em face de uma *presunção inilidível* 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, a sociedade cindida não se extingue continuando a exercer a sua actividade noutra local. Neste caso, a ineficácia da cedência da posição de arrendatário em face do senhorio, implica que a posição de arrendatário continue a ser ocupada pela sociedade cindida que, reitera-se, não se extinguiu. Em princípio estaremos aqui perante uma situação de inexigibilidade da manutenção do contrato de arrendamento, podendo, em consequência, o senhorio resolver o contrato. Todavia, circunstâncias especiais a apreciar em face do caso concreto poderão impedir a resolução do contrato. Como vai 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 da nova sociedade, 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.

²⁶ Em sentido contrário, MARIA OLINDA GARCIA, *in* Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados, pág. 141.

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.º2, 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.

O n.º 3 do art. 130.º do Cód. das Sociedades Comerciais determina que a transformação de uma sociedade não importa a sua dissolução «*salvo se assim for deliberado pelos sócios*». Prevê, assim, esta disposição legal a existência de duas espécies de transformação. 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»²⁷.

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.

Destarte, ocorrendo transformação formal da sociedade arrendatária, no caso desta ser titular de empresa explorada em imóvel arrendado, não se verifica a transmissão do direito ao arrendamento, pelo que não

²⁷ In Fusão, Cisão e Transformação de Sociedades, pág. 417.

se torna necessário obter autorização do senhorio para a transformação nem sendo necessário comunicar-lhe a mesma²⁸.

No caso da 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 a fusão e da cisão, para as quais remeto, entendo que, apesar de a sociedade arrendatária se extinguir, o contrato de arrendamento não caduca.

A dissolução da sociedade em consequência da sua transformação implica, necessariamente, a transmissão da empresa de que aquela era titular para a nova sociedade. 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 e se tem de lhe ser comunicada. 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 sucede 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, no caso de transformação extintiva (com dissolução da sociedade anterior), integrando o direito ao arrendamento um dos elementos empresariais a transmitir para a nova sociedade, não carece esta transmissão de autorização do senhorio. No que concerne à obrigação de comunicar ao senhorio aquela transmissão, propendo para considerar que não se torna necessário realizar essa comunicação.

Esta conclusão é reforçada se tivermos em conta que o n.º 4 do art. 130.º do Cód. das Sociedades Comerciais consagra um princípio de “unidade de transformação” segundo o qual as disposições legais

²⁸ 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.

relativas à transformação de sociedades se aplicam às duas espécies de transformação.

5. REGIME TRANSITÓRIO

Estabelece a norma constante do n.º 1 do art. 59.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que *«o NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias»*. Manteve, assim, o legislador o regime fixado no art. 12.º do Cód. Civil ao submeter à lei nova os contratos de arrendamento celebrados em momento anterior à entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 – 27/06/2006 –, mesmo no que diz respeito aos seus efeitos futuros. A esta regra, porém, o art. 26.º da Lei n.º 6/2006, enquanto norma de conflito, consagra um regime transitório que comporta diversas excepções, designadamente no que respeita aos arrendamentos comerciais vinculísticos celebrados quer depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, quer antes deste diploma legal (cfr. art. 28.º da Lei n.º 6/2006). Com efeito, a alínea c) do n.º 4 do art. 26.º não consente que os contratos de arrendamento do tipo vinculista, aqui designados por contratos sem duração limitada, sejam objecto da denúncia *ad nutum* consagrada na alínea c) do art. 1101.º do Cód. Civil, a qual permite que o senhorio denuncie o contrato *«mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação»*.

Destarte pode afirmar-se que a tutela vinculista dos arrendamentos celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 mantém-se intacta, não obstante a regra geral consagrada no art. 59.º. Todavia e tendo em conta que o NRAU é imbuído de um espírito tendente a diminuir a protecção do arrendatário, o art. 26.º prevê determinadas vicissitudes que, alterando o regime do contrato de arrendamento, permitem a sua denúncia *ad nutum* pelo senhorio nos termos preceituados nos art. 1101.º e 1104.º do Cód. Civil.

Preceitua o n.º 6 do art. 26.º:

«Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, cessa o disposto na alínea c) do 4 quando:

a) ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor da presente lei;

b) *sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei».*

No que tange à norma da alínea b) da transcrita disposição legal, parece que o desígnio do legislador foi evitar que os sócios de uma sociedade titular de empresa instalada em imóvel arrendado, pudessem realizar um *sobre-valor* na transmissão da sua participação social a expensas do património do senhorio, o que se torna mais visível nos arrendamentos mais antigos nos quais o valor da renda é frequentemente reduzido²⁹.

No caso de fusão-incorporação ou de fusão-constituição (art. 97.º n.º4 do Cód. das Sociedades Comerciais), em que a sociedade fundida - titular de empresa instalada em imóvel arrendado -, se extingue (art. 112.º alínea a) do Cód. das Sociedades Comerciais), extinguindo-se, igualmente, as suas participações sociais e transmitindo-se os direitos e obrigações para a sociedade incorporante ou para a nova sociedade, considero acertada a doutrina que equipara esta operação societária à transmissão de participações sociais e a subsume na alínea b) do n.º 6 do art. 26.º da Lei n.º 6/2006³⁰. Destarte, sendo a sociedade fundida titular de empresa instalada em local arrendado, verifica-se uma alteração no regime do contrato de arrendamento podendo, em consequência, o senhorio denunciar o contrato nos termos previstos no art. 1101.º alínea c) do Cód. Civil, devendo, para o efeito, observar um pré-aviso de 5 anos. Naturalmente que para a doutrina que equipara a fusão ao trespassse³¹ a alteração do regime jurídico do contrato de arrendamento decorre da aplicação directa da alínea a) do n.º 6 do art. 26.º da Lei n.º 6/2006.

²⁹ Neste sentido, vide ANTÓNIO PINTO MONTEIRO / PEDRO MAIA, “O Novo Regime do Arrendamento Urbano numa perspectiva jurídico-societária” *in* RLJ, Ano 138, pág. 29.

³⁰ Vide nesse sentido FERNANDO GRAVATO MORAIS *in* Novo Regime do Arrendamento Comercial, 2.ª ed. pág. 60; MARIA OLINDA GARCIA *in* Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados, pág. 146; e ANTÓNIO PINTO MONTEIRO / PEDRO MAIA *in* RLJ, Ano 138, pág. 31.

³¹ Nesse sentido HENRIQUE MESQUITA *in* RLJ, ano 128, pág. 58; MARIA OLINDA GARCIA *in* Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados, pág. 137 e 146; ARAGÃO SEIA, *in* Arrendamento Urbano Anotado e Comentado, 7.ª edição, 2003, pág.680.

Diferente será a situação em que a sociedade arrendatária se mantém no local arrendado tendo procedido à incorporação por fusão de outra sociedade (arts. 97.º n.º 4 alínea a) e 112.º alínea b) do Cód. das Sociedades Comerciais). Neste caso, em que a sociedade incorporante mantém a sua qualidade de arrendatária, não ocorre transmissão de participações sociais da sociedade arrendatária pelo que não se aplica a alínea b) do n.º 6 do art. 26.º da Lei n.º 6/2006, mantendo-se inalterado o regime do contrato³².

Quanto à cisão deveremos, igualmente, distinguir os casos em que a sociedade cindida se dissolve (cisão total), daqueles em que a sociedade cindida se mantém como arrendatária tendo destacado parte do seu património para constituir outra sociedade sediada noutra local (cisão simples). No primeiro caso, em que a sociedade cindida se extingue, as participações desta sociedade também se extinguem, o que permite equiparar este tipo de cisão à hipótese da norma constante da alínea b) do n.º 6 do art. 26.º da Lei n.º 6/2006.

Na segunda hipótese (cisão simples), em que a sociedade cindida, apesar de destacar parte do seu património, não se extingue, mantendo-se inquilina do local arrendado, já não existe motivo para lhe aplicar a alínea b) do n.º 6 do art. 26.º da Lei n.º 6/2006. No caso de cisão simples em que a sociedade cindida destaca parte do seu património para constituir uma nova sociedade que passa a gozar o local arrendado, também não creio que se lhe possa aplicar a alínea b) do art. 6.º do art. 26.º da Lei n.º 6/2006, por não se verificar transmissão de participações sociais para a sociedade beneficiária. Admito, porém, que sendo o património a destacar composto por uma empresa, se possa qualificar esta operação como um *trespasse*, situação em que se aplicará a norma constante da alínea a) do art. 6.º do art. 26.º da Lei n.º 6/2006, assim se permitindo ao senhorio denunciar “*ad nutum*” o contrato de arrendamento com uma antecedência de cinco anos.

Finalmente, no que respeita à transformação da sociedade arrenda-

³² Consideram, porém, ANTÓNIO PINTO MONTEIRO / PEDRO MAIA que esta hipótese se assemelha ao aumento de capital, argumentando que «a situação deve ser apreciada como se não tivesse ocorrido fusão, isto é, analisando o capital existente à data da entrada em vigor do NRAU. Assim, se o sócio que detinha mais de 50% do capital antes da fusão transmitir essa sua participação – que, após a fusão, já representará menos do que 50% –, desencadeará, nesse momento, a alteração do regime de arrendamento da sociedade» *in* RLJ, Ano 138, pág. 31.

tária, tudo depende se estivermos em face de uma transformação formal ou de uma transformação extintiva (art. 130.º n.º 3 do Cód. das Sociedades Comerciais). No primeiro caso, a sociedade é a mesma antes e depois da transformação, mantendo-se inalterada a titularidade de todas as relações jurídicas de que a sociedade era titular antes da transformação. Por ser assim, não será possível aplicar a norma da alínea b) do art. 6.º do art. 26.º da Lei n.º 6/2006, mantendo-se o carácter vinculista do contrato de arrendamento.

Menos clara é a hipótese da transformação extintiva, pois nesta espécie ocorre a dissolução da sociedade e a transmissão universal da empresa de que esta era titular para a nova sociedade. Como ensina RAUL VENTURA «a nova sociedade sucede automaticamente à sociedade anterior: não é necessário – se concebível fosse – um acto de transmissão do património, separado da deliberação de transformação... Sucede globalmente, ou seja, no património da sociedade que se extingue, havendo, portanto, uma sucessão universal»³³.

Do que vai exposto, parece-me inequívoco não se verificar nesta espécie de transformação uma «*transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei*». Apesar de estarmos em face de uma questão controversa, creio que, pelo facto desta espécie de transformação implicar a extinção das respectivas participações sociais, se pode equiparar à hipótese prevista na norma da alínea b) do art. 6.º do art. 26.º da Lei n.º 6/2006, permitindo, em consequência, ao senhorio denunciar o contrato de arrendamento nos termos previstos na alínea c) do art. 1101.º do Cód. Civil³⁴.

O art. 51.º da Lei n.º 6/2006, permite a actualização (extraordinária) de rendas nos contratos de arrendamento para comércio celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Outubro. Quer isto significar que a renda dos contratos de arrendamento do tipo vinculista celebrados em data anterior a 5 de Setembro de 1995, é susceptível de ser actualizada, sendo-lhe aplicável o regime das normas constantes dos arts. 50.º a 56.º e, com as necessárias adaptações, dos

³³ In Fusão, Cisão e Transformação de Sociedades, pág. 455.

³⁴ Vide no mesmo sentido FERNANDO GRAVATO MORAIS in Novo Regime do Arrendamento Comercial, 2.ª ed. Pág. 71.

arts. 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006. Nos arrendamentos comerciais, a actualização da renda pode ser faseada, quando é repartida no tempo (art. 53.º da Lei n.º 6/2006), ou imediata (art. 56.º da Lei n.º 6/2006).

Dispõe o art. 56.º da Lei n.º 6/2006:

« Não há faseamento da actualização da renda, tendo o senhorio imediatamente direito à renda actualizada, quando:

- a) ...;*
- b) Ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor da presente lei;*
- c) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei».*

Destarte, sempre que estejamos perante uma operação de fusão, cisão ou transformação de sociedades, titulares de empresa instalada em imóvel arrendado em data anterior a 5 de Setembro de 1995, a que se aplique a norma da alínea b) do n.º 6 do art. 26.º da Lei n.º 6/2006, assistirá ao senhorio o direito de proceder à actualização imediata da renda (art. 56.º alínea c) da Lei n.º 6/2006).

Se a operação de reorganização societária não puder subsumir-se na alínea b) do n.º 6 do art. 26.º da Lei n.º 6/2006, mas for susceptível de ser equiparada ao trespasse dada a elasticidade desta figura (como poderá acontecer com a cisão-simples), assiste, igualmente, ao senhorio o direito de proceder à actualização imediata da renda, o que se justifica por aplicação extensiva da norma da alínea b) do art. 56.º da Lei n.º 6/2006.

Esta medida insere-se no espírito do NRAU em impedir que o arrendatário possa transmitir gozo do local arrendado através de trespasse, locação de estabelecimento ou cessão de participações sociais, à custa do património do senhorio e em claro prejuízo deste que, recebendo uma renda normalmente exígua (em consequência do congelamento das rendas e de posteriores actualizações reduzidas), via o seu património ser objecto de negócios jurídicos, sem que neles pudesse intervir dando o seu consentimento, não lhe sendo, sequer, possível aumentar a renda.

Apesar do n.º 6 do art. 26.º da Lei n.º 6/2006 equiparar, em termos de regime transitório, os efeitos do trespasse e da locação de estabelecimento comercial à transmissão de participações sociais é absolutamen-

te omissa quanto ao dever da sociedade, na qual ocorreu a transmissão de participações sociais, comunicar ao senhorio esta transmissão.

No que respeita ao trespasse e à locação do estabelecimento comercial, o dever de comunicação ao senhorio encontra-se expressamente previsto, respectivamente, nos art. 1112.º n.º 3 e 1109.º n.º 2 do Cód. Civil. Porém, no que concerne à transmissão das participações sociais nada é referido, sendo que o Cód. das Sociedades Comerciais apenas obriga a que a transmissão de quotas seja comunicada à sociedade (art. 228.º n.º 3 do Cód. das Sociedades Comerciais).

Como vai supra referido, quer o trespasse, quer a locação de estabelecimento comercial, quer a transmissão de participações sociais podem implicar a alteração do regime do contrato de arrendamento na medida em que atribuem ao senhorio o direito de denunciar *ad nutum* o contrato (art. 26.º n.º 6 da Lei n.º 6/2006) ou de proceder à actualização imediata da renda (art. 56.º alíneas b) e c) da Lei n.º 6/2006). Ao nada referir quanto à obrigação de comunicação ao senhorio, no caso de transmissão de participações sociais, o legislador criou a dúvida sobre se neste caso existe, ou não, a obrigação de proceder àquela comunicação.

Alguma doutrina considera que esta obrigação não existe, porquanto a lei não a impõe, recaindo sobre o senhorio o ónus de indagar aquela transmissão de participações sociais junto das Conservatórias do Registo Comercial ou da sociedade arrendatária, que estaria obrigada a responder por imposição do princípio da boa fé³⁵.

Consideram, porém, ANTÓNIO PINTO MONTEIRO / PEDRO MAIA que, desde que a sociedade arrendatária tome conhecimento da transmissão, está obrigada a comunicar ao senhorio a transmissão das participações sociais que, nos termos da alínea b) do n.º 6 do art. 26.º da Lei n.º 6/2006, impliquem alteração do regime contrato de arrendamento. Consideram os ilustres autores que «o fundamento para a afirmação deste dever pode encontrar-se numa interpretação extensiva do art. 1112.º, n.º 3, CCiv, conjugado com os art. 26.º n.º 6, al. a), e 56.º, al. b), da Lei n.º 6/2006 – de onde resulta que, para efeitos de regime transitório, o legislador sujeitou certas transmissões de participações sociais ao mesmo regime de um trespasse e que, por conseguinte, o dever de comunicação

³⁵ Vide nesse sentido FERNANDO GRAVATO MORAIS *in* Novo Regime do Arrendamento Comercial, 2.ª ed. Pág. 77 e LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO, JOÃO CALDEIRA JORGE *in* Arrendamento Urbano, 3.ª ed., págs. 91 e 92.

que se impõe neste caso há-de impor-se também naqueles»³⁶. Propendo para esta posição. Com efeito, o art. 26.º n.º 6 da Lei n.º 6/2006 equipara, em termos de regime transitório, os efeitos do trespasse e da locação de estabelecimento comercial à transmissão de participações que impliquem a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006. Atenta a similitude de efeitos jurídicos nas duas situações, nada justifica que em caso de trespasse ou de locação de estabelecimento comercial a lei imponha o dever de comunicação ao senhorio e já não o faça em caso de transmissão de participações sociais. Justifica-se, por essa razão, que sobre a sociedade recaia o dever de comunicar ao senhorio a transmissão de participações sociais desde que tal implique alteração do regime do contrato de arrendamento (cfr. art. 26.º n.º 6 alínea b) e 56.º alínea c) da Lei n.º 6/2006). O fundamento para esta afirmação pode ser reforçado com o facto de que quer o trespasse quer a transmissão das participações sociais que envolvam o controlo da sociedade se traduzirem em duas modalidades de transmissão definitiva da empresa, ainda que com fisionomias distintas, já que o trespasse se traduz numa transmissão directa (*asset deal*), enquanto a transmissão de participações sociais consubstancia uma transmissão indirecta (*share deal*). No que respeita ao prazo para a sociedade comunicar aquela transmissão, entendo que deverá ser o prazo de 15 dias, previsto na alínea g) do art. 1038.º do Cód. Civil, contados desde a data do conhecimento, ainda que informal, pela sociedade da referida transmissão³⁷.

No caso de não ser comunicada ao senhorio a referida cessão de participações sociais, ou a operação de fusão, cisão ou transformação equiparável àquela cessão de participações, impedindo dessa forma o senhorio de denunciar mais cedo o contrato de arrendamento (art. 1101.º do Cód. Civil), ou de proceder à actualização imediata da renda (art. 56.º alínea c) da Lei n.º 6/2006), poderá estar preenchida a cláusula geral constante do proémio do n.º 2 do art. 1083.º do Cód. Civil, se se entender que, no caso concreto, se tornou inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento. Nesse caso, poderá o senhorio resolver o contrato de arrendamento.

³⁶ In RLJ, Ano 138, pág. 33, nota de rodapé n.º 79.

³⁷ Em sentido contrário, considerando que o prazo para comunicar o trespasse deve ser de 30 dias, vide FERNANDO GRAVATO MORAIS in *Novo Regime do Arrendamento Comercial*, 2.ª ed. Pág. 289.

Sem prejuízo do dever de comunicação por parte da sociedade arrendatária, entendo que por imposição do princípio da boa fé na execução dos contratos, sempre estará a sociedade arrendatária obrigada a informar o senhorio daquela transmissão, fusão, cisão ou transformação, sempre que o senhorio lhe solicite essa informação.

Como é sabido, a fusão, a cisão e a transformação de sociedades constituem os modelos típicos de reorganizações societárias, sendo que estas não se esgotam naqueles institutos. Com efeito, existem inúmeras e multifacetadas operações de reorganização para além das supra referidas³⁸. Porém, o estudo da produção de efeitos jurídicos que tais reorganizações societárias implicam nos contratos de arrendamento, no caso das sociedade serem titulares de empresas instaladas em imóveis arrendados, excederia, em muito, o objecto das presentes notas.

³⁸ A título de exemplo, refere JOSÉ ENGRÁCIA ANTUNES as operações de “*aumento de capital reservado*”, as “*operações acordeão*”, “*as operações de emissão de obrigações convertíveis em acções ou com direito à subscrição de acções*”, in Revista da Ordem dos Advogados, ano 68, II/III, pág. 740.

BIBLIOGRAFIA

- COUTINHO DE ABREU, Jorge Manuel – Curso de Direito Comercial, Vol. I, 7.^a edição, 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.
- FRAGA, Francisco Castro – O Regime do Novo Arrendamento Urbano – As Normas Transitórias - Revista da Ordem dos Advogados, Ano 66, I, 2006.
- FURTADO, J. Pinto - Manual do Arrendamento Urbano, Vol. II, 4.^a edição, 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.^a edição, 2009, Quid Júris.
- GOMES, Januário – A fiança do arrendatário face ao NRAU - O Direito, 2007, V.
- GRAVATO MORAIS, Fernando – Arrendamentos Comerciais, Almedina, 2.^a edição, 2007.
- Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial, Almedina, 2005.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – Arrendamento Urbano, Coimbra, Almedina, 2006.
- LIMA, Pires / VARELA, Antunes, Código Civil Anotado, 4.^a edição, Coimbra Editora, 1997.
- 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.
- PINTO MONTEIRO, António / MAIA, Pedro – “O Novo Regime do Arrendamento Urbano numa perspectiva jurídico-societária” - Revista de Legislação de Jurisprudência, Ano 138.
- SEIA, Aragão - Arrendamento Urbano, anotado e comentado, 7.^a edição, Coimbra, Almedina, 2003.
- RIBEIRO, Joaquim Sousa, “O novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise”, em CDP n.º 14 (Abril/Junho 2006).
- VENTURA, Raul - Fusão, Cisão e Transformação de Sociedades, Almedina, 1990.