RESOLUÇÃO DE UM ARRENDAMENTO COMERCIAL (PARECER) *

ALEXANDRE LIBÓRIO DIAS PEREIRA

Sumário: I. Do contrato de arrendamento. II. Do contrato de cessão de exploração de estabelecimento. III. Dos efeitos sobre o contrato de arrendamento produzidos pela renovação *ex lege* do contrato de cessão de exploração do estabelecimento. IV. Conclusões.

Caso

A empresa A, do ramo mobiliário, pretende apurar o eventual fundamento da resolução de um contrato de arrendamento comercial que a liga à empresa B, do ramo automóvel. Invoca a empresa A, como causa de pedir, o incumprimento, por parte da arrendatária, a empresa B, de deveres legalmente prescritos. Esse incumprimento resultaria do facto de a arrendatária ter proporcionado à empresa C, também do ramo automóvel, o gozo do prédio, na sequência de uma cessão de exploração do estabelecimento aí instalado, sem que, para o efeito, tivesse obtido autorização junto da senhoria ou, ao menos, a esta tivesse comunicado tal cedência. Em nosso entender, a pretensão da empresa A tem fundamento, assistindo-lhe o direito à resolução do contrato. Vejamos, pois, os argumentos que nos permitem sustentar esta opinião.

I. Do contrato de arrendamento

1. Segundo um princípio dogmático-negocial, a natureza jurídica da *relação material controvertida* resulta das estipulações das partes. Sendo que, no caso, tais estipulações remontam a um negócio concluído a 2 e formalizado, mediante escritura pública, a 13 de Julho de 1965, que produziria efeitos desde 1 de Agosto desse mesmo ano. Da análise das estipulações do acordo, conclui-se que se trata este de um *negócio de natureza jurídico-locatícia*. O qual, dentro da *ordem dos tipos contratuais legais*, se qualifica como um *contrato de arrendamento urbano para exercício de actividade comercial*. Passemos então à análise do contrato.

Para começar, as *partes* deste negócio são a empresa A e a empresa B, ocupando, respectivamente, a posição de senhorio e de inquilino. A segunda é parte originária do contrato. A primeira ocupa essa posição por força da regra *emptio non tollit locatum* (art. 1057.° do Código Civil). Com efeito, sucedeu a D — outorgante inicial, juntamente com a

* *Colectânea de Jurisprudência*, Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, 1998, II, p. 13-16 (corresponde, com ligeiras alterações e sem identificação nominativa das partes, a *Parecer* elaborado em 1997).

empresa B —, ao ter adquirido a propriedade do *prédio urbano*. Por outro lado, a empresa B manteve até hoje a qualidade de inquilina, uma vez que o contrato tem sido *renovado sucessivamente* por períodos de um ano, depois de decorrido o *prazo* inicialmente estipulado de três anos, nos termos da cláusula constante do Art. 1.° do Contrato. E, nessa medida, tem detido o prédio urbano. Prédio esse que constitui o *objecto contratual*, a saber: loja e cave sito em Lisboa.

No que respeita ao *fim contratual*, importa referir que se trata de um arrendamento para o exercício de actividade comercial. Com efeito, inicialmente o prédio destinava-se ao estabelecimento de vendas e armazenamento de veículos automóveis da marca "E" ou de outras, das suas respectivas peças e acessórios e ainda a instalação de escritório da arrendatária (Art. 2.° do Contrato). Posteriormente, as partes acordaram que no local poderia ainda funcionar uma estação de serviço e assistência para pequenas reparações de veículos automóveis, excluindo-se, porém, trabalhos de bate-chapas, pinturas e outros trabalhos susceptíveis de causar incómodos aos inquilinos do prédio (escritura pública de 'Alteração de contrato de arrendamento', p. 4, de 21 de Dezembro de 1971). Resulta, portanto, destas estipulações que o fim do contrato é o exercício de uma actividade comercial.

Relativamente à *retribuição*, depois de fixada inicialmente em trinta mil escudos (Art. 3.°, do Contrato), a renda foi depois aumentada para trinta e cinco mil escudos (ver Ponto 3.°, da 'Alteração do Contrato'). Em Outubro do ano transacto, o valor da renda ascendia aos 624.678$00. Quanto a outros *poderes* do arrendatário, são ainda previstas cláusulas respeitantes às condições de conservação e de restituição do prédio findo o contrato (Arts. 4.° e 5.°), e uma cláusula relativa às obras a efectuar pela arrendatária (Art. 6.°; claúsula esta, na sequência da qual foram autorizadas outras obras na "Escritura de Autorização e Compromisso em Sequência de Contrato de Arrendamento", lavrada em 13 de Abril de 1966). Por último, importa ainda referir o Art. 7.° do Contrato, nos termos do qual "fica proibida a sub-locação parcial ou total dos locais arrendados, salvo nos casos previstos por lei."

2. Da análise das estipulações negociais resulta, portanto, a qualificação jurídica deste contrato como arrendamento urbano para o exercício de actividade comercial. Estamos perante um *contrato bilateral, em que uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, mediante retribuição, para fins directamente relacionados com uma actividade comercial* (cf. arts. 1.° e 110.° do Regime do Arrendamento Urbano — RAU).

II. Do contrato de cessão de exploração de estabelecimento

1. No dia 12 de Agosto de 1992, a arrendatária celebrou com a empresa C um contrato de 'cessão de exploração de estabelecimento', do qual foi lavrada escritura pública. Nos termos deste contrato, a empresa B transferiu para a empresa C a exploração do seu estabelecimento comercial instalado no prédio da empresa A, pelo prazo de três anos e mediante uma retribuição anual de seis mil contos. Para o efeito, a empresa B não apenas comunicou à empresa A a celebração do negócio, mas ainda diligenciou no sentido de obter autorização junto desta; o que sucedeu, como resulta da documentação junta ao processo (Cartas de 29 de Julho e de 20 de Agosto — pedido-informação da empresa B, e Carta de 15 de Dezembro de 1992 — resposta da empresa A, todas de 1992).

Porém, após 31 de Agosto de 1995, a empresa C, sem oposição da empresa B continuou a explorar o estabelecimento e, consequentemente, a utilizar o prédio da empresa A, sem que, para o efeito, esta tivesse dado autorização ou obtido comunicação desse facto. Estes factos são, em nosso entender, constitutivos do direito que à empresa A assiste de resolver o contrato de arrendamento que a liga à empresa B São as seguintes as nossas razões.

2. No que respeita ao *regime jurídico* aplicável, importa começar por referir, que o contrato celebrado entre as empresas B e C se qualifica como *locação de estabelecimento comercial*. Com apoio na lei (ver, por ex., art. 1682°-A, n.° 1, al. b) CCiv.), entende a melhor doutrina, que o estabelecimento comercial, entendido como *unidade jurídica*, pode constituir objecto do contrato de locação (A. Ferrer Correia, *Reivindicação do estabelecimento comercial como unidade jurídica*, *in Estudos Jurídicos*, II, Coimbra 1969, pp. 206 ss, e 265). O contrato de locação de estabelecimento é, pois, "o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de um estabelecimento, mediante retribuição [...] sendo-lhe aplicáveis, *inclusive*, vários preceitos do CCiv. disciplinadores da locação em geral" (Coutinho de Abreu, *Da empresarialidade (As empresas no direito)*, Coimbra 1996, p. 310).

2.1. Decorre desta *qualificação jurídica*, em termos de regime, que, em 31 de Agosto de 1995, o contrato de cessão de exploração de estabelecimento *caducou, por decurso do prazo*. Com efeito, foi essa a *vontade* que as partes expressaram na cláusula constante do Artigo 2º do Contrato, segundo a qual: "A cessão é feita pelo prazo de três anos, com início em um de Setembro do ano corrente [1992] e com termo em trinta e um de Agosto de mil novecentos e noventa e cinco." Ora, nos termos do art. 1051.°, al. a) do Código Civil: "1. O contrato... caduca: a) findo o prazo estipulado."

2.2. Porém, ao que parece, o contrato renovou-se, por força do art. 1056.° do Código Civil. Nos termos desta disposição: "Se, não obstante a caducidade do arrendamento, o locatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de um ano, sem oposição do locador, o contrato considera-se igualmente renovado nas condições do art. 1054.°." Ou seja, pelo prazo de um ano. Significa isto, no caso em análise, que a empresa C, desde 31 de Agosto de 1995, tem explorado o estabelecimento e, consequentemente, utilizado o prédio em que este se encontra instalado, nos termos da renovação, *ex lege*, do contrato de cessão de exploração que celebrou com a empresa C.

2.2.1. Refira-se, porém, que esta solução não foi inicialmente querida pelas partes. Porque, ao contrário do que é usual nestes negócios, *não estipularam uma cláusula de renovação do contrato, findo o prazo inicial*. Antes disseram, mesmo, no Art. 7.°, que "decorrido que seja o período do contrato… a cessionária obriga-se a repôr o edifício." Por outro lado, trata-se de um *negócio formal* (art. 89.° do Código do Notariado), e as *regras de interpretação dos negócios jurídicos* prescrevem que, "nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso" (art. 238.°, n.° 1, do Código Civil). Trata-se de uma regra de interpretação de declarações negociais — cuja validade carece de um requisito de forma —, caracterizada, pois, por um "*maior objectivismo*" (Carlos Alberto da Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, 3.ª edição actualizada, Coimbra 1989, p. 452).

2.3. Assim, a cessão de exploração, acordada em 12 de Agosto de 1992, *caducou*, em 31 de Agosto de 1995, *com o decurso do prazo*. Porém, por força do disposto no art. 1056.° do Código Civil, deverá considerar-se que houve renovação da locação do estabelecimento.

3. Não obstante, esta renovação *ex lege* parece fazer surgir um novo contrato. Com efeito, "em sentido técnico… uma *renovação*… é de um *novo* contrato que se trata — o outro *caduca* pelo *decurso do prazo* —, ainda que prosseguindo uma relação contratual anterior, até porque há pelo menos um elemento que muda. […] Trata-se de um novo contrato, concluído tacitamente, que prossegue a relação contratual anterior — o que pode ser relevante para determinados efeitos" (Pinto Monteiro, *Contrato de Agência — Anotação ao Decreto-Lei n.° 178/86*, 2.ª edição actualizada, Coimbra 1993, pp. 90 e 91).

Vale isto por dizer, que a renovação *ope legis* da cessão de exploração faz surgir um *novo* contrato entre a empresa B e a empresa C. Nessa medida, para que este novo contrato seja *válido e eficaz em face do senhorio do prédio*, onde funciona o estabelecimento, é necessário que se verifiquem certos requisitos. Por outras palavras, a renovação da cessão de exploração, por força do art. 1056.° do Código Civil, *faz surgir um novo contrato de*

locação de estabelecimento. A validade e eficácia deste novo contrato em face, designadamente, do senhorio, depende do cumprimento de certos requisitos, que cumpre agora analisar.

III. Dos efeitos sobre o contrato de arrendamento produzidos pela renovação *ex lege* do contrato de cessão de exploração do estabelecimento

1. A necessidade de o senhorio *autorizar a cedência do gozo do prédio arrendado para efeitos de locação do estabelecimento* nele instalado é discutida na doutrina e nos tribunais.

1.1. Em sentido afirmativo tem sido firmada jurisprudência na Relação de Évora (ver, recentemente, o Ac. de 31/1/91, *CJ* 1991, I, pp. 290 ss.) e na Relação de Coimbra (Ac. de 23/7/85, *CJ* 1985, IV, pp. 64 ss.). Jurisprudência esta que goza de suporte doutrinal, na opinião dos Professores Pires de Lima e Antunes Varela (cf. *Código Civil Anotado*, II, Coimbra 1986, pp. 532-533). Esta tese convoca os seguintes argumentos. Primeiro, nos termos do art. 1038°, al. f), do Código Civil, é obrigação do arrendatário "não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sub-locação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar." Segundo, a locação do estabelecimento, quando este continue instalado no prédio arrendado, implica a sub-locação do prédio, como afirmou a Relação de Coimbra no referido Acordão; ou, por outra via, como sustentou a Relação de Évora no referido Acordão, o art. 1038.°, al. f), do Código Civil deve ser *interpretado extensivamente*, de modo a compreender todas a formas de proporcionar a outrem o gozo da coisa locada, incluindo a que se dá com a cessão de exploração de estabelecimento. Depois, o art. 111.° do RAU (relativo à cessão de exploração do estabelecimento comercial) não prevê a possibilidade de o arrendatário ceder o gozo do prédio sem autorização do senhorio, ao contrário do que faz o art. 115.° (relativo ao trespasse de estabelecimento, e que veio suceder ao art. 1118.° do Código Civil). E, como sustenta o Professor Antunes Varela, esta norma tem natureza excepcional, não permitindo, portanto, aplicação analógica, nos termos do art. 11.° do Código Civil (cf. "Anotação ao Ac. de 18/7/85 do STJ", *RLJ* ano 123° (1990-91), p. 351). Finalmente, a violação da norma constante do art. 1038.°, al. f), é sancionada com a atribuição ao senhorio do direito de resolver o contrato de arrendamento, como resulta do art. 64.°, al. f) do RAU (sucedâneo do art. 1093.°, n.° 1, al. f), do Código Civil.

Parecem as partes ter negociado convictas da validade desta tese, como decorre das comunicações entre as empresas aquando da cessão de exploração. Pois que fizeram depender a validade deste negócio de tal autorização, tendo esta sido, *inclusive*, objecto de

negociação. Assim, no caso em apreço, não tendo a arrendatária-locadora do estabelecimento obtido *autorização do senhorio para a cedência do gozo do prédio aquando da nova cessão de exploração*, resultante da renovação, *ex lege*, do contrato, tal facto será constitutivo do direito de resolver o contrato de arrendamento por parte da empresa A — *se se entender ser aquela a tese mais fundamentada*.

2. Porém, e ainda que se siga a orientação oposta na doutrina e na jurisprudência — segundo a qual, por argumento *a fortiori* ou por maioria de razão, tirado do art. 115.° do RAU (relativo ao trespasse), não é necessária a autorização do senhorio para a cedência do gozo do prédio aquando de cessão de exploração ou locação do estabelecimento que nele esteja instalado —, a *protecção dos interesses do senhorio* exige, a nosso ver, o cumprimento de um outro requisito. O qual, para além de não comprometer a *celeridade do tráfego jurídico e a protecção do estabelecimento*, impõe sobre o arrendatário-cedente do estabelecimento um dever, cujo cumprimento satisfaz *minimamente* os interesses do senhorio do prédio onde se encontra instalado o estabelecimento. *Trata-se do dever, que sobre o arrendatário recai, de comunicar ao senhorio, quem, em que termos e para que fins, utiliza o prédio arrendado*.

Na verdade, entende-se que é obrigação do arrendatário-locador de estabelecimento comunicar ao senhorio a cedência do gozo do prédio, sob pena de o senhorio poder resolver o contrato de arrendamento (art. 64.°, al. f do RAU, e art. 1038.°, als. f e g, do Código Civil). Nesse sentido se pronunciaram a Relação de Coimbra e a Relação de Évora nos acórdãos acima referidos, sendo essa a tese defendida na doutrina (cf. Januário Gomes, *Arrendamentos Comerciais*, Coimbra 1986, p. 18; Coutinho de Abreu, *Da empresarialidade, cit.*, p. 315).

2.1. Assim, o art. 1038.°, al. f) deve ser *interpretado extensivamente*. E, consequentemente, também a al. g) desse artigo, nos termos da qual, o arrendatário é obrigado a "comunicar ao locador, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada." A *ratio legis* desta norma repousa na circunstância de o locador do prédio ter o *legítimo interesse em averiguar a existência ou não da locação do estabelecimento, porque só quando ela exista é que se lhe imporá a cedência do gozo do prédio*.

Com efeito, não havendo efectivamente locação de estabelecimento, por "ocorrer alguma das circunstâncias previstas no n.° 2 do art. 115.° [do RAU], o contrato [dito de cessão de exploração] passa a ser havido como arrendamento do prédio", como dispõe o n.° 2 do art. 111.° do RAU. Pelo que, como refere a doutrina, "deve reconhecer-se o dever de comunicação a cargo do arrendatário-locador do estabelecimento." (Coutinho de Abreu,

ob. e loc. cits.). *E, ao que parece, deve reconhecer-se esse dever, de igual modo, no momento da renovação da locação do estabelecimento, pois que implica, como vimos, o surgimento de um novo contrato de cessão de exploração*.

2.2. Por outro lado, cumpre referir, neste passo, que o contrato que se renova é a locação ou cessão de exploração, que tem por objecto o estabelecimento. O qual não se confunde com o prédio, que constitui o objecto do arrendamento. As partes do arrendamento são, no caso, a empresa A e a empresa B. *O prédio arrendado não é senão um dos elementos do estabelecimento*, uma parte de um todo, definido na doutrina como "organização concreta de factores produtivos como valor de posição no mercado" (Orlando de Carvalho, *Direito das coisas*, Coimbra 1977, p. 201). Ora, a renovação, resultante do art. 1056.° do Código Civil, faz surgir uma nova cessão de exploração e, nessa medida, implica uma nova cedência do gozo do prédio onde o estabelecimento funciona.

Por seu turno, o senhorio do prédio, no qual está instalado o estabelecimento, tem um interesse legítimo em saber, aquando da nova cessão de exploração, quem e em que termos, se encontra no gozo do prédio. Desde logo, para saber se houve verdadeira renovação da locação do estabelecimento e, nessa medida, uma autêntica cessão de exploração. *Ou se, pelo contrário, quiseram as partes, sob a veste da renovação da locação de estabelecimento, encobrir uma sub-locação do prédio*. Pelo que, a *satisfação mínima* deste interesse legítimo do senhorio incumbe, desde logo, ao arrendatário-locador do estabelecimento. Que tem o correspectivo *dever de comunicar* ao primeiro a cedência do gozo do prédio resultante da nova cessão de exploração. Resulta tal dever da interpretação da al. g) do art. 1038.° do Código Civil.

Em suma, *porque de um novo acordo de cessão de exploração se trata, a renovação da locação de estabelecimento implica, ao nível do arrendamento, renovação da "permissão legal" da cedência do gozo do prédio. Porém, a fim de acautelar interesses legítimos do senhorio, deve o arrendatário-locador do estabelecimento comunicar-lhe tal facto. O não cumprimento deste dever dá fundamento à resolução do arrendamento por parte do senhorio*, como resulta do art. 64.°, n.° 1, al. f) do RAU.

2.3. Regressando ao caso em análise, importa referir que a empresa B não cumpriu este dever de comunicação aquando da renovação do contrato. Com efeito, em todas as comunicações realizadas entre a empresa A e a empresa B após 31 de Agosto de 1995, em documento algum se encontra uma comunicação de tal natureza. Pelo contrário, a última referência à locação do estabelecimento encontra-se na carta da empresa A, datada de 15 de Dezembro de 1992, pela qual reconhece que a cessão de exploração à empresa C terminaria em 31 de Agosto de 1995.

Acresce que, por carta datada de 9 de Dezembro de 1996, a empresa A comunicou à empresa B a sua intenção de vender o prédio arrendado, bem como os elementos essenciais do negócio, a fim de que a arrendatária, querendo, exercesse o seu direito legal e preferência. Na sua resposta, datada de 11 de Dezembro, a empresa B prescindiu de tal direito, mas nada disse relativamente ao facto de o gozo do prédio se encontrar na titularidade da empresa C. Vale isto por dizer, que *a arrendatária não cumpriu o dever de comunicar à senhoria a cedência do gozo da coisa*, decorrente da renovação da locação do estabelecimento.

Por outro lado, após 31 de Agosto de 1992, a empresa A não reconheceu a empresa C como cessionária do gozo do prédio, nem esta lhe comunicou tal ocorrência. Pelo que não é aplicável o art. 1049.° do Código Civil.

3. Assim, nos termos do art. 64.°, n.° 1, al. f) do RAU, conjugado com o art. 1038.°, al. f) e g) do Código Civil, assiste à empresa A o direito de resolver o contrato de arrendamento que a liga à empresa B. Será, pois, em nosso entender, fundamentada e procedente a acção de despejo que a empresa A intente contra a empresa B, nos termos dos arts. 63.°, n.° 2, e 55.°, n.° 1, ambos do RAU.

IV. Conclusões

1. A empresa A está ligada à empresa B através de um contrato, por força da regra *emptio non tollit locatum*;

1.1. Da análise das estipulações acordadas, conclui-se que este contrato se qualifica como arrendamento urbano para o exercício de actividade comercial;

1.2. Nessa medida, o contrato está sujeito ao regime jurídico dos *arrendamentos vinculísticos*.

2. Em 12 de Agosto de 1992, a empresa B e a empresa C celebraram entre si um contrato de cessão de exploração de estabelecimento;

2.1. Este contrato qualifica-se como locação de estabelecimento — sendo que o estabelecimento locado se encontra instalado no prédio tomado de arrendamento pela cedente da exploração à empresa A;

2.2. A locação do estabelecimento caducou a 31 de Agosto de 1995, por decurso do prazo;

2.3. Porém, por força do art. 1056.° CCiv produziu-se a renovação *ex lege* ;

2.4. A renovação *ex lege* gera um novo contrato de locação de estabelecimento;

2.5. Sendo que, este novo contrato implica nova cedência do gozo do prédio em que se encontra instalado o estabelecimento;

2.6. Por seu turno, esta nova cedência do gozo do prédio, se não carece de ser autorizada por aquela, deverá, ao menos, ser comunicada à senhoria pela arrendatária-locadora do estabelecimento;

2.7. O não cumprimento deste dever é causa de resolução do contrato de arrendamento.

3. Ora, a empresa B não comunicou à empresa A a cedência do gozo do prédio aquando do novo contrato de cessão de exploração, resultante de renovação *ex lege*;

3.1. Acresce que, de igual modo, a empresa A não reconheceu a empresa C como beneficiária da nova cedência do gozo do prédio, nem esta lhe comunicou tal ocorrência;

3.2. Nestes termos, em nosso entender, assiste à empresa A o direito de resolver o contrato de arrendamento que a liga à empresa B;

3.4. Pelo que, salvo melhor parecer, será fundamentada e procedente a acção de despejo que, nesses termos, contra ela intente.

Coimbra, Maio de 1997