

TRESPASSE DE ESTABELECIMENTO

O trespasse de estabelecimento comercial ou industrial é um contrato pelo qual se transfere, de forma definitiva e onerosa, a propriedade ou titularidade do referido estabelecimento, considerado no seu todo como unidade económica e dotada de autonomia e funcionamento.

O que se transmite é o direito ou o conjunto de bens e direitos, tangíveis ou não, que constituem o património da empresa ou do comerciante, ou seja, as instalações, as mercadorias, o nome, o lugar do estabelecimento e a própria freguesia que compõe e constitui o próprio estabelecimento comercial, ou seja, estamos a falar da compra e venda da globalidade do estabelecimento. Essa transmissão, além disso, tem de ser definitiva. A mera transmissão temporária não configura um trespasse, mas sim uma locação de Estabelecimento.

O trespasse inclui a transferência do direito do arrendamento, assim em consonância com o artigo 1112º, nº 1 do Código Civil, permite-se a transmissão, da posição de arrendatário, sem que para tal haja autorização do senhorio. Como já acima referido, sublinha-se que não haverá trespasse quando a transmissão não seja acompanhada da transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento ou pelo menos que sejam transmitidos os elementos mínimos que assegurem o funcionamento do estabelecimento.

Resumindo, diria que para efeitos de trespasse, é possível conceituar a noção de estabelecimento comercial ou industrial como um complexo objectivo e unificado de bens patrimoniais, corpóreos e incorpóreos, reunidos pelo empresário para a realização da sua actividade económica. Consideram-se elementos corpóreos as máquinas, as mercadorias, a matéria prima, o mobiliário, entre outros e incorpóreos, o nome do estabelecimento, as marcas, os direitos de propriedade industrial e os direitos resultantes de contratos, por exemplo, de trabalho, de arrendamento, de exploração comercial ou com fornecedores de mercadoria.

Quando o trespasse compreenda a transmissão do arrendamento do prédio em que funciona o estabelecimento, não há necessidade de autorização do senhorio para a sua realização o que não significa, que a cedência não lhe deva ser comunicada, conforme o disposto no nº4 do artigo 1112º do Código Civil, para que este exerça o direito de preferência. Relativamente à actualização da renda a nova lei do arrendamento aprovada pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, introduziu alterações nesse sentido, podendo, em caso de trespasse, o senhorio exigir imediatamente o valor actualizado da renda, sem faseamento, cfr artigo 56.º al. b) do Novo Regime do Arrendamento Urbano, o que pressupõe a desactualização da mesma.

Antes da celebração do contrato de trespasse, para que o senhorio possa, se o desejar, exercer o direito de preferência o arrendatário/trespasante deve informar o senhorio da sua intenção de proceder ao trespasse, indicando pelo menos os elementos essenciais do negócio, ou seja, a identificação da pessoa a quem o estabelecimento será trespasado, o preço convencionado e respectivas condições de pagamento e bem assim como a data prevista para a celebração do trespasse e de acordo com o disposto no artigo 416.º n.º 2 e artigo 1112.º n.º 4 do Código Civil.

Esta comunicação ao senhorio deve ser feita com, pelo menos, 8 dias de antecedência em relação à data que for projectada para o trespasse. Por sua vez, o senhorio que pretenda exercer o direito de preferência deve comunicar tal facto ao arrendatário no prazo de 8 dias, salvo se estiver vinculado a prazo mais curto ou o arrendatário lhe facultar prazo superior. Se o senhorio nada disser dentro daquele prazo, caducará o seu direito de preferência.

Depois da celebração do contrato de trespasse, o arrendatário/trespasante deve, dentro do

prazo de 15 dias a contar da celebração do trespasse, comunicar ao senhorio a cedência do estabelecimento, conforme artigo 1038º, alínea g) do Código Civil. Se a obrigação de comunicação não for tempestivamente cumprida dentro dos 15 dias seguintes à celebração do contrato, terá o senhorio direito de resolução do contrato de arrendamento, nos termos da regra prevista na mencionada alínea g) do artigo 1038º e artigo 1049.º do Código Civil, devendo a respectiva acção de despejo ser intentada contra o arrendatário/trespasante.

Por fim, até 1 de Maio de 2000, o trespasse só era válido se fosse celebrado por escritura pública. A partir dessa data, no entanto, e por força da entrada em vigor do Decreto-Lei N° 64-A/2000, de 22 de Abril, o trespasse passou a poder ser celebrado através de contrato escrito. Não sendo observada esta forma, o trespasse está ferido de nulidade e a sua declaração judicial terá o efeito assinalado no N° 1 do artigo 289º do Código Civil, ou seja, deve ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.

Se transmitido o gozo do prédio e nele passe a exercer-se outro ramo de comércio ou indústria ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino, neste caso, e para que o trespasse não possa ser entendido como um simples “direito à chave”, desligado do sentido de estabelecimento comercial e do fim assinado ao contrato de arrendamento, o senhorio fica com o direito de obter a resolução do arrendamento do prédio, nos termos do N° 5 do artigo 1112.º do Código Civil.