

<p>Despacho:</p> <p>Manuela Gomes Directora do Departamento Municipal Jurídico e de Contencioso</p>	<p>Despacho:</p>
<p>Despacho: Concordo. Envie-se a presente informação ao Senhor Chefe da Divisão Municipal de Gestão e Avaliação do Património, Dr. Nuno Albuquerque.</p> <p>Anabela Moutinho Monteiro Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 31.10.2011</p>	

N/Ref.^a: I/(...)/11/CMP

S/Ref.: I/(...)/11/CMP – (...)/11/CMP

Porto, 28/10/2011

Autor: Maria Ana Ferraz

Assunto: Informação sobre pedido de cessão de exploração de estabelecimento comercial sito à Rua dos Mercadores.

1 – Questão jurídica

Análise do enquadramento jurídico actual aplicável à cedência de exploração de imóvel municipal arrendado.

2 – Enquadramento e Análise Jurídica

2.1. - Conforme consta da informação da Direcção Municipal de Finanças (DMFP) com o NUD I/(...)/11/CMP, datada de (...)/10/2011, e resulta da documentação junta ao processo remetido

para análise, com o registo informático (...) (da qual não consta o contrato de arrendamento relativo ao local em apreço) o espaço comercial sito à Rua (...) M(...), n.º (...), (...) e (...) encontra-se cedido à empresa “(...) N(...), Lda. “ – RI (...).

Sucedem que, através de ofício registado sob o n.º (...)/11, vem um representante da sociedade (...) N(...), Lda., informar que, através de contrato celebrado em (...)/(...)/2011, a sociedade deu o estabelecimento à exploração a A(...) e mulher M(...), pelo período de um ano, renovável por iguais e sucessivos períodos, com efeitos a partir de (...)/(...)/2011.

Em face deste enquadramento a DMFP refere na sua supra referida informação que tal facto, *“fez suscitar a dúvida, se não haveria neste caso, obrigatoriedade, por parte do inquilino, de solicitar ao município a respectiva autorização, de forma a conferir validade ao acto aqui identificado.”*

De acordo com a análise ao dossier verificou-se que a dúvida aqui suscitada, foi já alvo de uma análise jurídica através da informação I/(...)/06/DMGCP, datado a (...)/(...)/2006, que enquadrava a situação como um arrendamento analisando-a ao abrigo do disposto no artigo 111º do RAU¹.

Não obstante em face das alterações legislativas verificadas, pela entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano², aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro que veio nos termos da qual esta matéria passou a estar regulada pelo artigo 1109º³ do Código Civil⁴ que prevê expressamente no seu n.º 2 que *“A transferência temporária e onerosa de estabelecimento instalado em local arrendado não carece de autorização do senhorio, mas deve ser-lhe comunicada no prazo de um mês.”*

¹ Sigla que designa o Regime do Arrendamento Urbano.

² Doravante designado NRAU.

³ Que na sua redacção actual dispõe que:

“(…) 1 - A transferência temporária e onerosa do gozo de um prédio ou de parte dele, em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado, rege-se pelas regras da presente subsecção, com as necessárias adaptações.

2 - A transferência temporária e onerosa de estabelecimento instalado em local arrendado não carece de autorização do senhorio, mas deve ser-lhe comunicada no prazo de um mês.(…)”

⁴ Doravante designado C.C..

Verifica-se ainda que de acordo com a referida informação I/(...)/11/CMP da DMFP a “(...) A locação de estabelecimento aqui comunicada está de acordo com o descrito no número 2 do art. 1109º do CC, formalizada de acordo com o regime constante dos artigos 9º a 11º da NRAU.(...)”

Na mesma informação ainda se referia que: “(...) Se for intenção da CMP, a resolução do contrato de um modo livre e imotivado, propõem-se a emissão de um pré-aviso com antecedência mínima de 5 anos, a informar essa intenção, de acordo com o estipulado na alínea c) do número 1, do artigo 1101º do CC. (...)” e propunha o envio do processo ao DMJC.

Assim, não se encontrando o parecer anteriormente emitido actualizado foi o presente processo remetido ao DMJC para análise e parecer.

2.2. – Em face do solicitado cumpre referir que a lei determina que a locação de estabelecimento não carece de autorização do senhorio mas deve ser-lhe comunicada no prazo de 1 mês (cf. artigo 1109, n.º2 do Código Civil), devendo essa comunicação obedecer aos requisitos dos artigos 9.º e seguintes do NRAU).

Verifica-se, no entanto que, em tudo mais o regime legal da locação de estabelecimento passou a ser extremamente lacónico, limitando-se o artigo 1109.º, n.º 1, “*in fine*”, a referir que ela se rege pelas regras da subsecção dos arrendamentos para fins não habitacionais, com as necessárias adaptações o que, tal como defende MENEZES LEITÃO⁵, parece indicar que a lei quer determinar a aplicação à locação do estabelecimento do regime previsto para a transmissão de arrendatário (artigo 1112.º⁶ do C.C.), o que significa que as situações de

⁵ Cf. MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de, in “Arrendamento Urbano” – 2.ª Edição – Almedina, Coimbra, Dezembro-2006, pp. 76 e 77.

⁶ Que estabelece que:

“(…) 1 - É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio:

a) No caso de *trespasse* de estabelecimento comercial ou industrial;

b) A pessoa que no prédio arrendado continue a exercer a mesma profissão liberal, ou a sociedade profissional de objecto equivalente.

2 - Não há *trespasse*:

a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;

b) Quando a transmissão vise o exercício, no prédio, de outro ramo de comércio ou indústria ou, de um modo geral, a sua afectação a outro destino.

3 - A transmissão deve ser celebrada por escrito e comunicada ao senhorio.

descaracterização da transmissão de arrendatário valerão como tal para a locação de estabelecimento, assim determinando que nos casos aí elencados seja necessária a autorização do senhorio para a transmissão do estabelecimento.

Quanto aos requisitos da comunicação (cf. artigo 9.º e seguintes do NRAU), conforme resulta da informação I/(...)/11/CMP da DMFP, os mesmos terão sido observados na situação em apreço.

Confiando nessa informação terão, salvo melhor opinião (ou elementos em contrário que se desconhecem), sido observados os requisitos legalmente estabelecidos para a locação de estabelecimento, apenas se alertando, para o facto de que atendendo a que se trata de uma comunicação enviada por uma sociedade melhor seria, de um ponto de vista jurídico formal que na assinatura constante da mesma tivesse sido aposto carimbo da sociedade.

Não obstante o supra referido, e ainda que desconhecendo-se quer a duração, quer a data da celebração do contrato de arrendamento sabe-se que o mesmo será anterior ao NRAU, pelo que o regime transitório previsto no artigo 26.º do NRAU⁷ ser-lhe-á necessariamente aplicável, quer directamente quer por força da remissão que para ele é feita pelo artigo 27.º do NRAU⁸.

Ora o supra referido artigo 26.º do NRAU estabelece, no seu n.º 6, alínea a) que em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, cessa o disposto na alínea c) do n.º 4, quando ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor do NRAU, sendo que a alínea c) do n.º 4 do mesmo artigo previa a não aplicação a alguns contratos da alínea c) do artigo 1101.º do C.C. que dispõe que: “ (...) o senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

(...) c) *Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação. (...)*”

4 - O senhorio tem direito de preferência no trespasse por venda ou dação em cumprimento, salvo convenção em contrário.

5 - Quando, após a transmissão, seja dado outro destino ao prédio, ou o transmissário não continue o exercício da mesma profissão liberal, o senhorio pode resolver o contrato. (...)

⁷ Caso se trate de um contrato de arrendamento celebrado depois do Decreto-Lei n.º 257/95 de 30 de Setembro.

⁸ Caso se trate de um contrato de arrendamento celebrado antes do Decreto-Lei n.º 257/95 de 30 de Setembro.

3 – Conclusões

Em face do exposto, e à luz dos elementos fornecidos para análise, parece pois, salvo melhor opinião, que, a locação de estabelecimento, terá sido regularmente efectuada e comunicada ao Município com respeito pelo disposto no artigo 1109.º do C.C. e 9.º e seguintes do NRAU, sem prejuízo, no entanto, de o Município poder, por força da referida locação proceder à denúncia do contrato de arrendamento nos termos da alínea c) do artigo 1101.º do C.C.

À consideração superior,

\

A Técnica Superior

(Maria Ana Ferraz)