

Trespasse de estabelecimento comercial: o que falta saber?

O **trespasse** de estabelecimento comercial consiste na transmissão definitiva da titularidade de um estabelecimento comercial, que pode ter natureza onerosa ou gratuita. De facto, a lei não nos fornece uma definição do conceito de trespasse, contudo podemos encontrar o seu regime no artigo 1112º do Código Civil.

Para que haja trespasse é necessário que a transmissão seja acompanhada de transferência, em conjunto, de instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento. Não pode, por isso, haver trespasse se desrespeitada a transmissão deste núcleo essencial ou se a transmissão visar o exercício, no prédio, de outro ramo de comércio ou indústria ou, de um modo geral, a sua afetação a outro destino (tal como prevê o nº2 do artigo 1112º do Código Civil). De facto, quando, após a transmissão, for dado outro destino ao prédio, ou se o transmissário não continuar o exercício da mesma profissão liberal, o senhorio pode resolver o contrato (1112 nº5 Código Civil).

Importa referir que, ainda que o negócio jurídico em causa não dependa de autorização do senhorio, deve ser este comunicado da transmissão, para que, querendo, exerça o seu **direito de preferência** (em caso de trespasse por venda ou dação em cumprimento), a não ser que tenham as partes convencionado em contrário (artigo 1112 nº 3 e 4 do Código Civil).

Ora aqui chegados, percebemos, que, de facto, este é um negócio com nuances jurídicas significativas. Em primeiro lugar, um aspeto sensível e já muito debatido prende-se com o dever de não concorrência que recai sobre o trespasante. É pacífico o entendimento de que o alienante do estabelecimento se encontra vinculado à não realização de uma atividade idêntica àquela que exercia no estabelecimento comercial que transmitiu, por um certo período de tempo e numa certa área. Assim, não deve o alienante perturbar o gozo do estabelecimento por parte do trespasário.

Portanto, esta obrigação de **não concorrência** limita o exercício de uma atividade muito semelhante ou diretamente ligada à do estabelecimento comercial transmitido. O propósito é obstar a que o transmitente, aproveitando-se do acesso privilegiado à clientela, possa fazer uso dessa posição claramente mais favorável para fazer concorrência que prejudique o trespasário.

Importante é ressaltar que, esta obrigação de não concorrência não significa uma obediência total e inquestionável, não resultando por isso de nenhuma imposição legal. Neste sentido, devem as partes, de forma a acautelar as suas posições jurídicas, determinar no **contrato** de trespasse os limites temporais, materiais e espaciais, sob pena de, nada dizendo, ser esta uma obrigação contratual implícita. É nestes casos, em particular, que as dificuldades se têm feito sentir, uma vez que, se estivermos perante um contrato de trespasse em que as partes não estipularam a sua extensão, ficará o trespasante implicitamente obrigado a não concorrer com o comércio do trespasário, sem delimitação de duração da obrigação, extensão geográfica, etc. Desta forma, e por falta de clareza na doutrina e na jurisprudência, ficarão as partes numa posição demasiado sensível, sujeitando-se a resoluções ora pendendo para um lado, ora pendendo para o outro.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Largo da Paz, 41
4050-460 Porto -
Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

O desrespeito por este dever de não concorrência permite ao trespassário recorrer a uma série de meios de defesa de modo a salvaguardar os seus interesses. Desde logo, poderá exigir o cumprimento da obrigação de entrada da coisa ao respetivo contraente faltoso, instaurando a competente ação declarativa de cumprimento, prevista no artigo 817º do Código Civil. Simultaneamente poderá ainda requerer a aplicação de uma sanção pecuniária compulsatória nos termos do artigo 829º-A do Código Civil. Assiste-lhe ainda a prerrogativa de exigir o pagamento de uma indemnização ao abrigo do instituto da responsabilidade civil contratual, em razão dos prejuízos sofridos decorrentes do desvio da clientela e eventual perda de negócio.

Por fim, podemos concluir que, de facto, o contrato de trespasse de estabelecimento comercial é um instituto complexo, com nuances jurídicas ainda bastante dúbias. Muito há ainda por explicar, tornando-se, crucial que a jurisprudência e doutrina estabeleçam os limites desta atuação, permitindo às partes da relação contratual mais segurança e certeza jurídicas.

PORTO

Largo da Paz, 41
 4050-460 Porto -
 Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil