

LOCAÇÃO DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL E ARRENDAMENTO

PARECER (*)

Pelo Prof. Doutor Vasco da Gama Lobo Xavier

CONSULTA

A LUSOTUR — Sociedade Financeira de Turismo, S.A.R.L., é uma sociedade que se dedica ao comércio e indústria e que tem por objecto o estudo e a realização de investimentos para fins turísticos, incluindo a compra e venda e desenvolvimento de propriedades e nomeadamente a promoção do aproveitamento turístico da Quinta da Quarteira no Algarve. Neste último empreendimento, vulgarmente conhecido por empreendimento turístico de Vilamoura, a dita sociedade tem levado a efeito vários estudos, realizado as mais diversas obras e promovido em larga escala o turismo, em ramos como os da hotelaria, diversões, recreio, desporto e náutica.

Em 27 de Agosto de 1976, a LUSOTUR e a AMASATUR — Empreendimentos Turísticos, Limitada, celebraram, por documento particular, um contrato que denominaram *cessão de exploração*, do qual constam, entre outras, as cláusulas seguintes:

1. A primeira outorgante cede à segunda, que aceita, a exploração comercial do Campo de Golf n.º 2, incluindo

(*) Parecer junto aos autos, com a alegação da *Autora* (LUSOTUR), na 1.ª Instância (Tribunal Judicial da Comarca de Loulé).

o campo de prática, dos quais é dona e legítima possuidora, que se desenvolvem nos sectores 2 e 3 do empreendimento turístico de Vilamoura (...).

2. A primeira outorgante compromete-se, a expensas suas, a nivelar e arrelvar o campo de prática até ao dia 1 de Janeiro de 1977.

3. A primeira outorgante obriga-se ainda, a expensas suas, a construir uma casa de apoio definitiva baseada no projecto existente na LUSOTUR e que deverá estar concluída até 1 de Julho de 1978 (...).

4. Enquanto a LUSOTUR não tiver construído a casa de apoio definitiva, fornecerá, a partir de 1 de Outubro de 1976, uma construção provisória (...).

5. Esta cessão de exploração tem início em 1 de Outubro de 1976 e caducará em 30 de Setembro de 1986. No entanto, este contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela primeira outorgante antes da data prevista mas nunca antes de decorridos quatro anos da sua vigência, se entretanto for inaugurado um hotel nas zonas 2, 1/D e Tampão e se a primeira outorgante tiver interesse em ceder a exploração do Golf ao referido hotel (...).

6. A segunda outorgante pagará à primeira, pela exploração cedida por este contrato, 50% da receita bruta.

7. Considera-se como receita bruta de exploração, além dos *green tres* e receitas pela utilização do campo de prática, todas as receitas obtidas pela concessão de facilidades na utilização dos referidos campos, designadamente através de contratos com clubes desportivos, outros empreendimentos, etc.

.....

12. Exceptuando o disposto na cláusula 5.^a, se qualquer das partes rescindir o contrato unilateralmente antes do fim do seu prazo de vigência ou, por incumprimento, der justa causa de rescisão à outra parte, pagará a esta uma indemnização equivalente às prestações vincendas, calculadas na base de Esc. 125 000\$00 por trimestre (...).

.....

14. a) Todas as despesas com a conservação e reparação do campo e da parte do imóvel de apoio mencionada em 3., designadamente no que respeita a pessoal, água, electricidade, combustíveis, adubos e outras, bem como as despesas de conservação de todo o equipamento que por este contrato se cede, serão de conta da primeira outorgante, excepto no que respeita a deteriorações não decorrentes de um uso normal e prudente.

Cerca de dois anos depois, e no seguimento de desinteligências surgidas acerca da interpretação e aplicação do contrato, a LUSOTUR propôs contra a AMASATUR uma acção em que se pedia a declaração de nulidade do dito contrato e, por via disto, a condenação da ré a entregar à autora «o campo de golf cuja exploração comercial lhe foi cedida e, bem assim, a casa de apoio provisória do mesmo campo e todo o seu equipamento»; e se pedia ainda (na réplica) que, a ser julgado válido o contrato, este fosse declarado rescindido a partir de 31 de Julho de 1978, em conformidade com notificação judicial avulsa a que a autora procedera, e na qual mencionara essa data.

O processo corre os seus termos, havendo sido lavrado despacho saneador e elaborada especificação e questionário.

Pede-se parecer sobre o bem fundado da acção, em face dos factos que já podem ser dados como provados.

Juntam-se cópias das principais peças do processo e de documentos juntos aos autos.

PARECER

1. Nenhuma dúvida temos — desde logo o avançamos, sem quebra do respeito devido aos doutos julgadores que entenderam diversamente — de que o processo sobre que versa a consulta dispunha já de elementos para a causa ser julgada a favor da autora, mesmo quando a versão da contraparte, relativamente aos factos controvertidos, fosse a verdadeira. Com efeito, os factos já dados como provados permitem concluir que entre autora e ré se celebrou um contrato de locação de estabelecimento mer-

cantil — ou, como a prática mais correntemente o denomina, de concessão ou cessão de exploração de estabelecimento mercantil — e não um contrato de arrendamento. Ora esse contrato, constante de documento particular, foi concluído sem observância da forma legalmente prescrita (art. 89.º, al. *k*), do Cód. do Notariado), pelo que deve julgar-se nulo (art. 220.º do Cód. Civil). Ainda que assim não fosse, de resto, o dito contrato de locação do estabelecimento mercantil teria sido denunciado pela locadora, no exercício de um direito que para as partes resultava de uma das cláusulas daquele. E, por último, mesmo a entender-se que estávamos antes perante um arrendamento, o contrato, assim configurado, seria nulo, por lhe faltar um elemento essencial de validade: a determinação da renda em escudos (art. 1089.º do Cód. Civil).

Enunciadas estas afirmações, é ao desenvolvimento e à cabal justificação delas que se destinam as páginas que vão seguir-se.

2. Os nossos autores e a nossa jurisprudência de há muito se aperceberam da distinção — que o legislador, aliás, veio a acolher expressamente no art. 1085.º do Código Civil — entre o contrato de arrendamento para comércio ou indústria e aqueloutro contrato que a doutrina designa, de preferência, por *locação de estabelecimento* mercantil e a prática, mais frequentemente, por «cessão» ou «concessão de exploração» de estabelecimento mercantil, nos casos (que são obviamente os que poderiam prestar-se a confusões) em que uma empresa ⁽¹⁾ irá ser explorada por um dos contraentes em prédio que ao outro pertença ⁽²⁾.

(1) Aqui e noutros lugares deste trabalho usaremos o termo *empresa* como sinónimo de estabelecimento comercial, seguindo a orientação preconizada por ORLANDO DE CARVALHO, *Critério e estrutura do estabelecimento comercial*, pp. 7 e ss., nota 3, e que FERRER CORREIA, *Lições de Direito Comercial* (ed. policop., 1973), p. 201, adopta.

(2) Ou sobre que o outro tenha um direito que lhe permita assim dispor do mesmo prédio. Nos casos em que o estabelecimento irá ser explorado por um dos contraentes em prédio de que o outro seja arrendatário — casos no número dos quais não se inclui o da consulta —, a distinção procurada será, é claro, entre a locação de estabelecimento e o sub-arrendamento.

No plano conceitual, a distinção não oferece dúvidas.

No contrato de arrendamento, o dono do prédio transfere para o outro contraente o gozo do mesmo prédio, na medida da destinação por ambos então fixada. Ou seja: atribui à contraparte, na medida indicada, o direito ao gozo do prédio — e tão-somente do prédio.

No contrato de locação de estabelecimento comercial, o contraente que do mesmo é titular constitui a favor do outro um direito à exploração da empresa — direito que envolverá o de gozo do prédio onde a empresa funciona (ou há-de funcionar) mas que com estoutro direito se não confunde: o direito do locatário do estabelecimento tem por objecto o complexo da organização económica em que o estabelecimento se traduz e que é susceptível de ser integrado por elementos muito diversos, corpóreos e incorpóreos (direitos sobre móveis, direitos de crédito, sinais distintivos...), para além do direito ao uso do local.

Foi esta organização globalmente considerada que os outorgantes quiseram temporariamente ceder e adquirir, não podendo dizer-se que há aqui tantos contratos, diversos e autónomos, quantos os elementos que se transferiram — e não podendo dizer-se, assim, que a aquisição do direito ao local tem por fonte um contrato de arrendamento. Pois é como transferência de um direito *sobre o todo* que a lei mostra conceber a locação de estabelecimento. E isto significa que o direito que ao locatário ou cessionário compete relativamente ao uso do local em que se encontra instalado o estabelecimento não o coloca na posição de arrendatário.

Se algumas dúvidas houvesse sobre isso, o Código Civil de 1966 encarrega-se de as desfazer, ao dispor no art. 1085.º:

«Não é havido como arrendamento de prédio urbano ou rústico o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com a fruição do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado».

3. O significado prático mais importante da ideia acolhida no art. 1085.º reside em ficar o contrato de locação de estabe-

lecimento mercantil que envolva a transferência do gozo de um prédio subtraído ao regime, dito *vinculístico*, consagrado no art. 1095.º do Código Civil, segundo o qual ao senhorio não cabe o direito de denúncia, findo o prazo do contrato, e antes este é obrigatoriamente renovado, se assim o quiser o arrendatário.

A exclusão do regime *vinculístico* é a solução requerida pelos interesses que estão na base do especial negócio em causa.

Com efeito, o titular do estabelecimento comercial que temporariamente o cedeu — e não pura e simplesmente o *trespassou*, isto é, o alienou definitivamente — não quer ou não pode explorá-lo durante certo período, por motivos que podem ser muito diversos ⁽³⁾, mas tem interesse em não perder a possibilidade de o vir um dia a fazer ou de novamente negociar a empresa. É o mesmo que dizer que tem interesse na recuperação do valor locado, findo o prazo do contrato.

Ora este interesse é atendível, e o legislador facultou a sua protecção — através precisamente da exclusão do sistema da renovação contratual obrigatória —, dada a especial natureza do bem cedido, que não é o mero gozo de um prédio, como no caso do contrato de arrendamento para comércio ou indústria.

Neste último caso, o regime *vinculístico*, instituído para salvaguarda do interesse do inquilino e do próprio interesse público, «pretende garantir a continuidade da exploração comercial ou industrial (...) exercida no prédio arrendado (...) e defender a integridade do valor económico do estabelecimento (...) do arrendatário, valor criado por iniciativa deste» ou que, de todo o modo, «ele *pagou*» (no caso de ter adquirido o estabelecimento por *traspasse oneroso*) ⁽⁴⁾: essa continuidade e essa integridade ficariam comprometidas se não se assegurasse ao arrendatário a possibilidade de prosseguir a exploração no mesmo local, mediante a renovação do contrato, uma vez findo o prazo estipulado. Mas já na hipótese da locação (ou «cessão de exploração») do estabe-

⁽³⁾ Sobre os vários motivos que podem levar o titular de um estabelecimento mercantil à «cessão de exploração» deste, cfr. ORLANDO DE CARVALHO, *ob. cit.*, pp. 220 e ss.

⁽⁴⁾ PEREIRA COELHO, *Direito Civil*, I — *Arrendamento (Sumários das lições)*, ed. policop., Coimbra, 1980, pp. 70 e ss.

lecimento, o locatário (ou cessionário) explora um valor que não criou, ou que não pagou (inteiramente), e cuja continuidade não depende da subsistência da relação contratual estabelecida com o locador (5).

4. Se parece perfeitamente nítida a distinção conceitual que a doutrina fixou — e a lei acolheu —, do modo que ficou referido, entre o arrendamento para comércio ou indústria e a chamada cessão de exploração da empresa, é certo que não deixa de verificar-se alguma «fluidez de fronteiras entre a locação imobiliária e certos casos-limite de locação de estabelecimento», para usarmos as palavras de ORLANDO DE CARVALHO (6).

Um desses casos-limite será o relativo ao estabelecimento cuja exploração ainda não foi iniciada — que o locador concebeu e formou, mas que ainda não *pôs em movimento*, e que, portanto, só nas mãos do locatário virá a entrar no giro dos negócios.

Poderá ver-se um estabelecimento comercial susceptível de locação em algo que, sobre não possuir clientela, não foi objecto de publicidade, nem originou relações com fornecedores, com agentes, com pessoal — que, nesta medida, não deu ainda nenhum sinal exterior da sua existência como organização?

E dúvida semelhante levantar-se-á, por maioria de razão, quando o estabelecimento em causa não se encontra *completo* como organização *apta a funcionar* — quando só mediante a superveniência de quaisquer elementos integradores é possível iniciar a exploração comercial ou industrial em vista, porque, por exemplo, o local em questão careça, para o efeito, de determinado equipamento.

A verdade, porém, é que nem por isso a doutrina deixa de ver, em casos destes, uma locação de estabelecimento (7) — não considerando, portanto, necessária para a correspondente quali-

(5) Sobre a distinção entre o arrendamento e a «cessão de exploração» de estabelecimento comercial, e particularmente sobre a inaplicabilidade a esta última da regra da renovação obrigatória, v. ANTUNES VARELA, na «Revista de Legislação e de Jurisprudência», ano 100.º, pp. 168 e ss.

(6) *Ob. cit.*, p. 239.

(7) *Cfr.*, a propósito, ORLANDO DE CARVALHO, *ob. cit.*, p. 306.

ficação a presença de um estabelecimento *explorado* ou sequer *apto a ser explorado*. E os tribunais estrangeiros, sobretudo em Itália, onde é nesse sentido a jurisprudência constante — admitem a existência de estabelecimento, e a possibilidade da sua locação, mesmo quando a organização predisposta «não entrou ainda em funcionamento e, para entrar, (...) exige a integração (...) de elementos produtivos fundamentais» ⁽⁸⁾.

A Cassação italiana, com efeito, entende que o facto de o estabelecimento estar ainda numa «fase estática» não releva, a este respeito, bastando que o contrato seja encarado pelas partes como a cessão de uma «potencial» fonte de lucros ⁽⁹⁾.

E mais: não deixará de haver locação da empresa pela circunstância de se impor a «integração (...) de elementos produtivos que se tornam indispensáveis para manter a eficiência do próprio estabelecimento» ⁽¹⁰⁾. Isto porque «característica essencial do estabelecimento é a unitária destinação dos bens que o compõem ao escopo prosseguido»: desde que isto se verifique e os bens sejam idóneos para a função económica própria do estabelecimento, não pode negar-se a existência deste, «embora falem alguns dos componentes que normalmente nele se encontram» ⁽¹¹⁾. E a quem objecte que não há estabelecimento sem *aviamento*, e que este supõe uma clientela, a qual não se divisa enquanto a exploração não se iniciou, ou, pelo menos, enquanto não estão presentes os elementos necessários para ela se iniciar, a Cassação responde que deve entender-se por *aviamento*: «a aptidão da organização para produzir os lucros, não podendo o mesmo

⁽⁸⁾ ORLANDO DE CARVALHO, *ob. cit.*, p. 306, nota 120.

⁽⁹⁾ Cfr. as sentenças da Cassação, de 14 de Maio de 1960 (*cit.* no «*Foro Italiano*», 1961, I, col. 1144), e de 20 de Julho de 1964, «*Giurisprudenza Italiana*», 1965, I, col. 815. Cfr. também DE MARTINI, *Rilevanza dell'attività dell'imprenditore e dell'avviamento nella configurazione dell'azienda*, na «*Rivista del Diritto Commerciale*», 1953, II, p. 101 e s.

⁽¹⁰⁾ Cfr. a sentença da Cassação, de 28 de Julho de 1964, já citada. Cfr. também a sentença do mesmo tribunal, de 21 de Janeiro de 1953, na «*Riv. del Diritto Commerciale*», 1953, II, pp. 110 e ss., e DE MARTINI, *est. e lug. cit.*

⁽¹¹⁾ Cfr. a *cit.* sentença da Cassação, de 21 de Janeiro de 1953.

confundir-se com a existência de uma clientela em acto, que do aviamento constitui apenas um dos indícios ou dos factores» (12).

5. Também nós entendemos que o facto de estarmos perante algo que, a ser estabelecimento mercantil, só pode ser um estabelecimento estático e incompleto não impede que esse algo constitua o objecto possível de um contrato de locação (ou de «cessão de exploração») de estabelecimento mercantil. Mais concretamente: que o facto de em determinado local não se ter iniciado ainda a exploração comercial ou industrial a que está destinado pelo seu dono e de, além disso, o mesmo local precisar, para o efeito, de adjunções maiores ou menores não configura, necessariamente, como um arrendamento para comércio ou indústria o contrato que envolva a atribuição a outrem do direito de utilizar o prédio em causa na dita exploração.

Nas condições descritas, na verdade, pode seguramente haver lugar a uma locação de estabelecimento mercantil. Ponto é que à data do contrato exista um valor negociável *como estabelecimento* (13) (e, portanto, distinto do prédio em causa), e que tenha sido esse valor que as partes quiseram efectivamente negociar.

Qual, porém, o critério de que devemos lançar mão para saber se as coisas assim se apresentam — ou se, pelo contrário, se trata

(12) Cfr. DE MARTINI, *est. e lug. cits.* Cfr. também a *cit.* sentença da Casação, de 11 de Janeiro de 1953: «A clientela constitui certamente o índice mais notável do aviamento, mas não se identifica com ele, dado que a existência do estabelecimento é plenamente compatível com a falta actual da clientela, desde que subsistam os pressupostos necessários para determinar a genérica idoneidade da organização empresarial para produzir lucros».

(13) Não temos que decidir aqui se a essência do estabelecimento reside, como querem as doutrinas ditas «imaterialistas», na organização encarada como *res incorporalis* e traduzida na «pura ideia organizatória» (sobre esta tese, v. FERRER CORREIA, *ob. e vol. cits.*, pp. 226 e ss.), ou antes se, como prefere ORLANDO DE CARVALHO, *Direito das coisas* (em curso de publicação), p. 196, em nota, o estabelecimento se encontra necessariamente «encarnado (...) num lastro material corpóreo» e é, portanto, «incindível de certos elementos externos». Na verdade, no tipo de hipóteses que estamos a considerar avulta sempre um bem corpóreo — o imóvel — como elemento do possível estabelecimento mercantil.

da *mera transferência do gozo de um prédio*, rústico ou urbano, com o fito de aí ser exercida determinada actividade económica?

Embora a matéria, sabidamente fluida, não se compadeça com esquematismos, arriscamo-nos a dizer, com certa jurisprudência italiana ⁽¹⁴⁾, que há aqui que tomar em conta elementos que, por comodidade, conquanto sem inteiro rigor, chamaremos «objectivos» e «subjectivos».

Os primeiros respeitam à *adequação*, à *destinação* e porventura à *conformação* do local — ou deste e de outros bens que uma das partes pôs à disposição da outra.

Em que medida é que os bens são adequados à actividade económica encarada no contrato? Corresponde ela a uma iniciativa do dono do local, que ao tempo do contrato já havia afectado este à exploração comercial ou industrial depois convencionada? Foram os ditos bens objecto, por parte desse contraente, de uma qualquer conformação com vista ao empreendimento?

Se o local é particularmente apto ao específico negócio projectado, e se o seu destino foi marcado pelo respectivo dono, o qual concebera exactamente tal negócio, muito embora não quisesse (ou não pudesse) ser ele a geri-lo, logo propenderemos a ver aqui uma locação de estabelecimento. E muito mais se o dito dono *conformou* para o efeito os bens em causa — conformação que não tem necessariamente que traduzir-se numa transformação física.

Falta agora aludir aos elementos subjectivos a ter em conta.

Vistas as coisas por este outro prisma, entendemos que haverá uma verdadeira locação de estabelecimento se puder dizer-se que o dono do prédio *encara a devolução, no termo do contrato, não pura e simplesmente do prédio, mas de um valor diverso* do constituído por esse prédio — de um valor que a contraparte pôs em movimento, lançou no comércio, através designadamente das relações estabelecidas com o público —, de modo a poder aproveitar ele próprio de tal valor (por si ou através novamente de outrem). E esta perspectiva do contraente em questão revela-se sobretudo

(14) Cfr. a *cit.* sentença da Cassação, de 19 de Maio de 1960.

pelo interesse que o mesmo mostre ter no negócio a explorar pela outra parte (e, assim, na adequada condução deste negócio).

Este interesse do locador do estabelecimento não se confunde com o interesse que, na hipótese do arrendamento, sempre terá o senhorio em que o imóvel seja efectivamente utilizado de acordo com o destino contratualmente estabelecido ⁽¹⁵⁾, de forma a não se prejudicar o seu valor locativo e até a facilitar-se a sua conservação. Vai mais longe. Àquele locador importam — e não ao senhorio — os termos em que se procede à exploração convencional; se estes se mostram ou não adequados a manter a eficiência da organização como fonte de lucros que, decorrido o prazo convencional, voltará às mãos do referido contraente ⁽¹⁶⁾. Acrescendo que este interesse do locador na gestão do estabelecimento é potenciado quando, como muitas vezes sucede, a retribuição a que o mesmo contraente tem direito consista «numa quantia proporcional aos lucros ou ao giro dos negócios» ⁽¹⁷⁾ — coisa que, como veremos, não pode acontecer na hipótese do arrendamento para comércio ou indústria.

⁽¹⁵⁾ Este interesse do senhorio é justamente aquele que o legislador tomou em consideração nas alíneas *b*) e *h*) do n.º 1 do art. 1093.º do Código Civil.

⁽¹⁶⁾ Cfr. ORLANDO DE CARVALHO, *Critério e estrutura, cit.*, pp. 272, nota 83, 519, nota 165, e 520, nota 168. É por isso que, no arrendamento para comércio ou indústria, a manutenção, no prédio, da exploração convencional não constitui propriamente uma obrigação do arrendatário, muito embora a alteração ou o termo dessa exploração atribuam ao senhorio o direito de resolver o contrato, nos termos do acima citado art. 1093.º, alíneas *b*) e *h*). Já no caso da locação de estabelecimento, ao locatário cabe verdadeiramente um dever de manter aquele a funcionar (cfr. ORLANDO DE CARVALHO, *ob. ult. cit.*, p. 520, no texto e em nota). E, mais do que isso, a funcionar por modo adequado à conservação do valor económico da empresa (o que não sucede evidentemente na hipótese de arrendamento para comércio ou indústria). É este o conteúdo do dever de *utilização prudente* da coisa locada, que ao locatário incumbe por aplicação (directa ou analógica) do art. 1038.º al. *d*), do Código Civil, no caso de locação de estabelecimento mercantil. Há até quem vá mais longe e reconheça ao locador um verdadeiro direito de supervisionar o desenvolvimento da gestão (*droit de regard*): cfr. ORLANDO DE CARVALHO, *ob. ult. cit.*, p. 214, e a doutrina aí citada.

⁽¹⁷⁾ Cfr. ORLANDO DE CARVALHO, *ob. cit.*, p. 213, em nota.

6. Revertendo agora ao caso da consulta, há que confrontá-lo com as ideias expostas e que averiguar se, de acordo com o critério que deixámos delineado, o contrato *sub judice* deve ser qualificado como contrato de arrendamento ou antes — de harmonia, aliás, com os expressos dizeres das partes — como contrato de «cessão de exploração» ou locação de estabelecimento comercial.

Partiremos aqui, por conveniência de argumentação, da hipótese de que é exacta a versão dos factos defendida pela ré, quanto a não ter sido a entrega do terreno destinado à prática do golf acompanhada, na altura do contrato, da entrega de caixas para lixo, copos, bandeirolas, marcações de saída, sacos, clubs e diversos outros utensílios (além da casa de apoio, que indubitavelmente não existia, no momento referido); e quanto a serem todas estas coisas indispensáveis à exploração comercial de um campo de golf, exploração que, portanto, não se haveria ainda iniciado àquela data.

Ou por outra, iremos supor que, no momento do contrato, apenas existiam, entre os elementos corpóreos necessários à exploração de um campo de golf, o campo relvado a que se refere o art. 9.º da tréplica ⁽¹⁸⁾.

Perguntar-se-á, perante isto, se o contrato se resolveu na mera transferência do gozo de um prédio rústico — o dito campo relvado — ou se incidiu sobre um verdadeiro estabelecimento, que necessitava, no entanto, de ser *integrado* na sua estrutura corpórea, para se iniciar a respectiva exploração.

Responderemos nas páginas que se seguem, optando, sem hesitações, pelo segundo termo desta alternativa.

⁽¹⁸⁾ E, ao que parece, um «campo de prática», que faltaria ainda arrelvar. Na cláusula n.º 3 do contrato, a LUSOTUR obrigou-se «a nivelar e arrelvar o campo de prática». Afigura-se, portanto, embora os articulados não sejam inteiramente claros a este respeito, que existiriam, no momento do contrato, dois campos: o denominado Campo de Golf, já relvado, e um «campo de prática», que o citado contraente se propunha arrelvar. Mas no texto iremos prescindir da circunstância agora apontada, que parece irrelevante.

7. É o que impõe desde logo a consideração dos elementos *objectivos* a ter em conta, segundo o critério atrás exposto — a consideração da *adequação, destinação e conformação* dos bens que uma das partes pôs à disposição da outra.

Sob este aspecto, vemos que a LUSOTUR não pôs pura e simplesmente à disposição da AMASATUR um qualquer prédio rústico, mas um terreno relvado, naturalmente próprio para a prática do golf, afectado à exploração comercial desse desporto segundo um projecto já existente, denominado inclusivamente «campo de Golf n.º 2» e integrado num vasto empreendimento turístico, onde se situava num dos sectores planeados. O texto da cláusula n.º 1 e da cláusula n.º 2 do contrato é, a este respeito, bastante concludente.

Não pode haver dúvida quanto a ser o bem que foi posto à disposição da AMASATUR particularmente adequado à exploração comercial encarada: entre os bens necessários a essa exploração, o campo era decerto o mais vultoso, sendo relativamente insignificantes outros que, segundo a ré, não existiam à data do contrato.

Perante o que dissemos, também é indiscutível que, antes da celebração do contrato, já a LUSOTUR procedera à *destinação* do local, afectando-o a dada exploração mercantil — afectação que, como se viu, se manifestou em vários índices externos, não se cingindo a um mero *propositum in mente retentum*, decerto irrelevante —, de modo a poder dizer-se que foi, de facto, aquela sociedade a *tomar a iniciativa* da dita exploração. E não deixa de discernir-se até, embora de algum modo confundida com essa destinação, uma certa *conformação* do mesmo local, com vista ao negócio concebido — conformação essa traduzida no projecto que sobre aquele local incidiu (e que abrangia uma «casa de apoio» para a prática do golf), na sua denominação e na sua inclusão num empreendimento turístico.

8. Sabido, assim, que à data do contrato já existia algo que como estabelecimento podia ser negociado, conquanto carecesse de certas adjunções para que fosse possível encetar a exploração respectiva, cumpre agora averiguar se foi o estabelecimento que houve intenção de negociar — ou se a LUSOTUR apenas quis

transferir para a AMASATUR o gozo do prédio rústico que serviria à segunda para uma actividade mercantil de que se propunha tomar a iniciativa.

É, por outras palavras, a indagação dos elementos a que chamámos *subjectivos* o que neste momento importa efectuar.

Ora, sob este aspecto, os termos e circunstâncias do contrato têm um sentido claríssimo: apontam, sem sombra de dúvida, para a conclusão de que foi uma locação de estabelecimento que as outorgantes quiseram celebrar.

Começa por que foi como «cessão de exploração» que elas denominaram o contrato. E a este facto — certamente não decisivo, pois a terminologia jurídica utilizada pode não ter correspondido ao intento das partes, não estando excluída a possibilidade de um erro de qualificação — acresce a circunstância de as cláusulas n.ºs 5 e 12 terem previsto, além da *caducidade* do contrato ao fim de dez anos, uma *rescisão* unilateral por vontade da dona do prédio, o que contraria o regime próprio do arrendamento, por todos conhecido.

Objectar-se-á que o significado destes factos não é inequívoco, uma vez que subsiste sempre a possibilidade de as partes terem querido um verdadeiro contrato de arrendamento e de, a fim de frustrar a aplicação do regime *vinculístico* (do regime da renovação obrigatória imposta ao senhorio), este haver levado a contraparte — que, por fraqueza ou ignorância, a tal se sujeitou — a convir na denominação e nas cláusulas referidas.

Simplemente, nada no processo mostra que tenha sido isto que se verificou. E, quanto a um dos aspectos aludidos, o que é de presumir é até que uma sociedade como a AMASATUR, que se abalançou a uma transacção da envergadura da que está em causa, não ignorasse um ponto de direito tão geralmente sabido como o do regime *vinculístico* do arrendamento.

Seja como for — e esta é a pedra de toque da questão —, os termos e circunstâncias do contrato mostram à evidência que a LUSOTUR encarou a devolução (por efeito do decurso do prazo ou até do exercício de um direito de *rescisão* especialmente consagrado), não pura e simplesmente do imóvel, mas de um valor diverso, que a contraparte teria entretanto posto em movimento, e que a primeira viria um dia a aproveitar (por si ou através de

nova cessão, prevista *apertis verbis* na cláusula n.º 5), o que explica que tenha ficado substancialmente interessada na exploração que declarou ceder.

Tudo indica, com efeito, que para a primeira sociedade estava longe de ser indiferente — *como estaria, se de arrendamento se tratasse* — o sucesso do aproveitamento comercial do campo de golf e nomeadamente a clientela que este grangearia.

Tal interesse, por parte da LUSOTUR, revela-se até no contrato por modos muito particulares e que o tornam mais ostensivo ainda do que no comum dos casos de locação de estabelecimento.

Desde logo, dá-se a circunstância de o campo de golf se incluir na área da Quinta da Quarteira, onde aquela sociedade organizou um vasto complexo turístico, conhecido nacional e internacionalmente, que abrange os ramos de hotelaria, diversões, recreio, desporto e náutica. Por outro lado — e é sobretudo isto que importa realçar como revelador do interesse a que nos referimos —, a LUSOTUR obrigou-se, na cláusula n.º 14, a nem mais nem menos que suportar uma parte vultosíssima (a maior parte, a bem dizer) dos custos da exploração *cedida*, pois ficaram a ser de sua conta todas as despesas de conservação e reparação do campo e da casa de apoio (designadamente no que respeita a pessoal, água, electricidade, combustível, adubos e outras) e de conservação do equipamento *que se afirma expressamente ceder-se* mediante o contrato ⁽¹⁹⁾. E, por último, sucede inclusivamente que a própria forma de retribuição convencionada veio *interessar* de maneira directa a cedente nos resultados do empreendimento que concebera, uma vez que se estipulou nas cláusulas n.ºs 5 e 6 ter a referida outorgante direito a 50% da «receita bruta de exploração».

9. A propósito ainda da qualificação do contrato *sub judice*, importa finalmente apreciar o argumento que, em abono da sua tese — a tese de que aquele não é uma cessão de exploração de

(19) Excepto «no que respeita a deteriorações não decorrentes de um uso normal e prudente».

estabelecimento mercantil —, a AMASATUR pretende extrair do texto do n.º 2 do citado art. 1085.º do Código Civil.

Neste preceito remete-se para o n.º 2 do art. 1118.º do mesmo Código, em termos que permitem concluir que, quando a transmissão do gozo do prédio «não seja acompanhada da transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias e outros elementos que integram o estabelecimento», o contrato — que, por hipótese, as partes não denominaram arrendamento — passa a ser havido como tal.

Ora, segundo a versão da ré, não ocorreu aqui a transferência de quaisquer instalações ou utensílios, mas tão-só se transmitiu o gozo de um prédio rústico — do campo relvado a que se refere o art. 9.º da tréplica. E, sendo assim — e vamos supor que é —, deixaríamos, em harmonia com as disposições aludidas, de estar perante uma cessão de exploração, e o contrato *passaria a ser havido* como um arrendamento de prédio rústico para fim comercial ou industrial.

Ao argumentar-se desta forma, não se atendeu nem à letra nem ao espírito do n.º 2 do art. 1085.º, na parte em que remete para a alínea *b*) do n.º 2 do art. 1118.º.

Não pode afirmar-se que, como parece pretender a ré, para haver um contrato diverso do arrendamento, tenha necessariamente de se verificar a transferência de quaisquer utensílios ou mercadorias. O que é preciso, para o efeito, é que, para além da transferência do gozo do prédio, ocorra a transferência em conjunto dos elementos «que integram o estabelecimento» — para usar as próprias palavras da lei, que exemplifica estes elementos, falando de instalações, utensílios e mercadorias.

Por outras palavras: o legislador apenas quis impedir que as partes fizessem sair do âmbito do arrendamento o contrato *em que se excluem da transferência os elementos que, para além do prédio, integram efectivamente o estabelecimento*. O contrato será de arrendamento, seja qual for a qualificação que lhe atribuem os outorgantes, quando não envolva a transferência das instalações, utensílios ou mercadorias *que, de facto, integrem o estabelecimento em causa*.

Daí que, na hipótese de nenhuma das instalações, afora o prédio, ou nenhuns utensílios integrarem o estabelecimento, ao tempo

do contrato — como sucede no caso da consulta, de harmonia com a versão da ré —, o mesmo contrato continue a poder qualificar-se como cessão de exploração, se na realidade tem por objecto o dito estabelecimento.

A letra das disposições em análise é bem clara, portanto. Mas também o seu espírito mostra que, para estarmos diante de um contrato de cessão de exploração, e não de arrendamento, não há necessidade de que se verifique a transferência de instalações ou utensílios, ou geralmente de quaisquer elementos corpóreos, a mais do prédio, se tão-somente este — e nenhuns daqueles — integravam o estabelecimento ao tempo do contrato.

Com efeito, o que o legislador quis foi evitar uma fraude à lei: foi obstar a que as partes, celebrando um contrato que, de caso pensado, não qualificaram como arrendamento — mas sim, porventura, como «cessão de exploração» —, pudessem afastar o regime próprio daquele (e nomeadamente o regime *vinculístico*), quando foi um arrendamento e não uma cessão de exploração que verdadeiramente quiseram. E um dos índices de que o contrato foi *verdadeiramente* um arrendamento é não haverem os outorgantes incluído na transferência as instalações, utensílios e mercadorias que, por hipótese, integravam o estabelecimento, para além do prédio ⁽²⁰⁾. Sendo isto assim, é bom de ver que a não inclusão, na transferência, de elementos corpóreos a acrescentar ao prédio *só faz sentido que releve quando eles integravam, de facto, o estabelecimento*. E não, quando uma transmissão com tal objecto se não verificou por os ditos elementos não existirem pura e simplesmente — como no caso da consulta não existiam, a acreditar na ré.

10. A conclusão a que chegámos sobre a natureza do contrato *sub judice* — de que este contrato é uma verdadeira cessão de exploração de estabelecimento mercantil — afigura-se-nos, perante o que expusemos, ser insusceptível de contestação.

Ora, em face disto, não há senão que dizer que, tendo sido formalizado mediante um mero documento particular, o dito

(20) Cfr., neste sentido, FERRER CORREIA, *Estudos jurídicos*, II, pp. 266 e s.

contrato é nulo, por força do disposto no art. 220.º do Código Civil, que comina a nulidade para a «declaração negocial que careça da forma legalmente prevista», uma vez que a alínea *k*) do art. 89.º do Código do Notariado exige escritura pública para os negócios «que tenham por objecto o gozo» de «estabelecimentos comerciais ou industriais».

E nenhum obstáculo se divisa a que o locador invoque eficazmente tal nulidade. Se o contrato fosse de arrendamento, seria aqui aplicável o art. 1029.º, n.º 3, do Código Civil (na redacção que lhe deu o Dec.-Lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro, posterior à data da conclusão do dito contrato), segundo o qual, no arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, a nulidade por falta da escritura pública requerida no n.º 1 do mesmo artigo só pelo locatário pode ser invocada. Mas o disposto naquele preceito não é aplicável ao contrato de locação de estabelecimento.

Com efeito, tratando-se, como indiscutivelmente se trata, de uima norma excepcional (pois basta confortá-la com a regra geral do art. 286.º do Código Civil), a aplicação analógica do n.º 3 do art. 1029.º — e só de aplicação analógica há evidentemente que curar aqui — logo depara com a proibição do art. 11.º do Código Civil. E mesmo que se entenda — como nós entendemos — que o art. 11.º deve interpretar-se em termos hábeis, ou seja, que não deve tomar-se à letra a rígida proibição aí consignada, o certo é que as razões justificativas do n.º 3 do art. 1029.º não valem para o caso da locação de estabelecimento.

O regime do n.º 3 do art. 1029.º assenta na consideração de que, como a prática revela, a falta de formalização adequada do arrendamento para comércio, indústria, ou exercício de profissão liberal é normalmente imputável ao senhorio — interessado em obstar ao cabimento da disciplina legal do inquilinato, favorável ao inquilino —, e ainda de que o primeiro dos referidos contratantes se encontra, na maioria dos casos, numa posição relativa de supremacia. E esta posição de supremacia — a que se refere o preâmbulo do Dec.-Lei n.º 57/75, falando do propósito legislativo de «defesa das classes mais desprotegidas e das partes contratuais menos favorecidas» — derivará do suposto maior poder económico do senhorio e ainda da situação de carência da

outra parte, dada a grande procura de imóveis para utilização no exercício do comércio ou da indústria, face a uma oferta restrita.

Ora o quadro descrito não se adapta ao caso da locação de estabelecimento.

Em primeiro lugar, tal contrato não está sujeito a uma disciplina legal que proteja especialmente o locatário: designadamente não cabe a este, como se disse a outro propósito, a faculdade de impor à contraparte a renovação do contrato, findo o prazo estipulado. E, por isso, não pode dizer-se que a ausência de formalização adequada do negócio seja normalmente de imputar ao locador.

Em segundo lugar, não se divisa aqui uma posição de supremacia do locador relativamente ao locatário: não se mostra que seja de supor o maior poder económico do primeiro ⁽²¹⁾ e muito menos que o locatário contrate normalmente numa situação de carência, pela grande procura de estabelecimentos comerciais para locação, face à oferta restrita dos mesmos.

Já se vê, por conseguinte, que acertadamente tem andado a nossa jurisprudência, continuando, após o Dec.-Lei n.º 67/75, a admitir que o locador invoque a nulidade da locação de estabelecimento não formalizada em escritura pública — e não enveredando, assim, pela aplicação analógica a este contrato do disposto no n.º 3 do art. 1029.º ⁽²²⁾.

11. Dois pontos interessa ainda salientar neste trabalho.

O primeiro é o de que, ainda quando não pudesse julgar-se nula a cessão de exploração convencionada entre a LUSOTUR

⁽²¹⁾ Aliás, no arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, o maior poder económico e social do senhorio, a sua pertinência a uma classe «mais favorecida», que parece estar presente no espírito do legislador de 1975, só se explicará pela sua qualidade de proprietário fundiário — e à hostilidade ideológica contra esta figura dever-se-á até, no fundo, a nova redação do n.º 3 do art. 1029.º (cfr. PIRES DE LIMA-ANTUNES VARELA, *Código civil anotado*, II, 2.ª ed., p. 344). Ora o locador de um estabelecimento mercantil não tem necessariamente que ser proprietário do prédio onde o estabelecimento funciona.

⁽²²⁾ Veja-se, por último, o acórdão da Relação de Coimbra, de 14 de Julho de 1981, na «Colectânea de Jurisprudência», VII (1981), tomo 4.º, p. 21.

e a AMASATUR, esta última sempre estaria obrigada a entregar à primeira o estabelecimento cedido, visto que a cedente exerceu por modo eficaz o direito, que o contrato lhe conferia, de pôr termo ao mesmo.

Com efeito, a cláusula n.º 12 do contrato é do seguinte teor:

«Exceptuando o disposto na cláusula 5, se qualquer das partes rescindir o contrato unilateralmente antes do fim do seu período de vigência ou, por incumprimento, der justa causa de rescisão à outra parte, pagará a esta uma indemnização equivalente às prestações vincendas, calculadas na base de Esc. 125 000\$00 por trimestre (...)».

E a cláusula n.º 5, para a qual aquela remete, prevê que o contrato possa ser rescindido unilateralmente pela LUSOTUR, depois «de decorridos quatro anos da sua vigência se entretanto for inaugurado um hotel nas zonas 2, 1/D e Tampão e se a primeira outorgante tiver interesse em ceder a exploração do Golf ao referido hotel (...)».

O entendimento destas estipulações não é difícil, sendo apenas duvidoso o ponto técnico e sem relevo prático de saber se em todos estes casos se trata de verdadeira *rescisão* ou *resolução*, ou se nalguns deles não estaremos perante uma *denúncia*. O que interessa apenas — e sem excessiva preocupação de rigor terminológico — é que, coordenando o disposto nas duas cláusulas agora em análise, teremos o seguinte quadro:

1.º Qualquer dos contraentes pode resolver o contrato a todo o tempo e sem ficar obrigado a indemnizar a outra parte, desde que para tanto tenha justa causa.

2.º Depois de decorridos quatro anos sobre o início do contrato, a LUSOTUR pode denunciá-lo, sem que à outra outorgante caiba direito a indemnização, quando ocorra o condicionalismo referido na cláusula n.º 5.

3.º Qualquer das partes pode a todo o tempo denunciar o contrato sem fundamento em justa causa — e, portanto, *ad nutum* —, ficando neste caso obrigada a pagar à outra uma indemnização «equivalente às prestações vincendas».

A faculdade de denúncia nestes últimos termos — a faculdade de denúncia *ad nutum* — não é aberta e directamente atribuída às partes, mas ela resulta com clareza do teor da cláusula n.º 12, que inequivocamente a pressupõe, na medida em que prevê a indemnização a pagar por quem rescindir o contrato sem que para tanto se funde em justa causa.

Pois bem. Foi esta faculdade de denúncia *ad nutum* que vemos no processo ter sido exercida pela LUSOTUR — e exercida eficazmente, ao abrigo do contrato, se este não enfermasse, como enferma, de nulidade.

12. O segundo ponto que queríamos salientar é o de que, na hipótese de vingar a tese da ré, contra o que entendemos ser o bom direito, e o contrato se considerar de arrendamento, nem por isso tal coisa aproveitaria à referida parte, pois estaríamos então perante um contrato *nulo*.

A razão é simples.

A fixação da renda — da retribuição do gozo do imóvel, a prestar pelo arrendatário ao senhorio — é, como todos sabem, um elemento essencial do contrato de arrendamento (23). O que quer dizer, que, sem ela, não há contrato de arrendamento — ou este se encontra ferido de nulidade.

Ora, no contrato em análise, a retribuição devida ao locador consiste, segundo a cláusula n.º 6, em 50% da receita bruta da exploração. E tal estipulação, enquanto integrada num contrato de arrendamento, careceria de qualquer efeito, uma vez que não poderia deixar de julgar-se nula, por contrariar o disposto no art. 1089.º do Código Civil.

Este preceito, aplicável ao arrendamento urbano e rústico, dispõe, na verdade, que, o quantitativo da renda tem de ser fixado em escudos (24). Estará assim excluída uma renda que, embora

(23) Cfr. o art. 1022.º do Cód. Civil. Cfr. também PEREIRA COELHO, *ob. cit.*, p. 8.

(24) Para o arrendamento rural vale o disposto no art. 9.º da Lei n.º 76/77.

pagável em escudos, varie em função de determinadas circunstâncias, visto que não pode dizer-se então *fixada* naquela moeda (ou em qualquer outra, aliás).

É justamente o que sustenta PEREIRA COELHO ⁽²⁵⁾, ao escrever, a propósito do mencionado art. 1089.º:

«Não poderá (...) p. ex., num arrendamento para residencial estipular-se que o inquilino pagará certa percentagem dos lucros ou determinada importância por cada dormida».

E a solução bem se compreende, uma vez que a estipulação de uma renda indeterminada — posto que determinável — retiraria à situação do arrendatário, num aspecto importantíssimo, a estabilidade que a lei, em preceitos imperativos, lhe quis claramente conferir ⁽²⁶⁾.

13. Resta agora sintetizar as CONCLUSÕES que fomos alcançando ao longo de todo o exposto.

Teremos, assim:

1.º O facto de em determinado local não se ter iniciado ainda a específica exploração comercial ou industrial a que está destinado pelo seu dono e de o mesmo local precisar, para o efeito, de adjunções maiores ou menores não configura necessariamente como arrendamento para comércio ou indústria o contrato que envolva a atribuição a outrem do direito de utilizar o prédio em causa na dita exploração.

⁽²⁵⁾ *Ob. cit.*, p. 14, nota 2.

⁽²⁶⁾ É o caso sobretudo do art. 1095.º do Código Civil, que visa justamente permitir ao inquilino a manutenção do *statu quo*, findo o prazo do contrato. É o caso também das normas que condicionam a actualização das rendas. Note-se, a propósito, que a estipulação de uma renda constituída por uma quota dos lucros de um estabelecimento comercial instalado num prédio possibilitaria praticamente uma actualização não prevista em tais normas. Cfr. justamente ORLANDO DE CARVALHO, *ob. cit.*, p. 272, nota 83, que lembra, a este respeito, os «intuitos da legislação vincuflística — designadamente, o de evitar a especulação dos senhores — que uma tal estipulação poderia iludir».

2.º Nas condições descritas, pode haver lugar a uma locação de estabelecimento mercantil, desde que à data do contrato já exista um valor negociável *como estabelecimento* (e, portanto, distinto do prédio), e que tenha sido esse valor que as partes quiseram efectivamente negociar.

3.º Para saber se assim é ou não, haverá que ponderar elementos *objectivos e subjectivos*. Entre os primeiros contam-se a medida em que os bens postos à disposição do sujeito que vai proceder à exploração convencionada são idóneos para tanto, e o facto de já haverem ou não sido afectados a tal exploração por iniciativa do dono do prédio. Os segundo consistem em todos os índices que mostrem ter encarado esse contraente a devolução, no termo do contrato, não pura e simplesmente do prédio, mas de um valor distinto do constituído por esse prédio — de um valor que a contraparte entretanto lançou no comércio —, de modo a poder aproveitar-se ele próprio de tal valor (por si ou através novamente de outrem). Esta perspectiva do contraente em questão revela-se nomeadamente pelo interesse que tenha no negócio a explorar pela outra parte (e, assim, na adequada condução deste negócio).

4.º No caso da consulta, não há dúvida de que o bem posto pela LUSOTUR à disposição da outra outorgante era particularmente idóneo para a exploração comercial do desporto do golf e a essa exploração se encontrava já afectado à data do contrato. Com efeito, a sociedade primeiramente referida não pôs pura e simplesmente à disposição da segunda um qualquer prédio rústico, mas um terreno naturalmente próprio para a prática do golf, destinado à exploração comercial desse desporto segundo um projecto já existente, denominado inclusivamente «Campo de Golf n.º 2» e integrado num vasto complexo turístico.

5.º Os termos e as circunstâncias do contrato mostram que a LUSOTUR encarou a devolução (por efeito do decurso do prazo ou até do exercício de um direito de *rescisão* expressamente consagrado), não pura e simplesmente do prédio, mas de um valor diverso, que a contraparte entretanto teria posto em movimento, e que a primeira viria um

dia a aproveitar (por si ou através de nova cessão, prevista *apertis verbis*), o que explica que tenha ficado substancialmente interessada na exploração que declarou ceder. É particularmente importante a este respeito o facto de a mencionada sociedade se ter obrigado a custear a maior parte das despesas do empreendimento.

6.º A circunstância de — a acreditar na versão da ré —, para além da transmissão do prédio, não se haver verificado a transmissão de quaisquer «instalações» ou «utensílios» não assume relevo algum para a qualificação do contrato. Do art. 1085.º do Código Civil não se infere que apenas se esteja perante um contrato de locação de estabelecimento quando ocorra, para além da transferência do prédio em causa, a transferência de «instalações» ou «utensílios». Poderá existir tal contrato se nenhuma instalação afora o prédio e nenhuns utensílios integravam, de facto, o estabelecimento nas mãos do cedente.

7.º Não há assim, dúvida de que o contrato *sub judice* é um contrato de locação de estabelecimento comercial. Este contrato, não tendo sido celebrado por escritura pública, é nulo (al. *k*) do art. 89.º do Cód. do Notariado; art. 220.º do Cód. Civil). E à invocação da nulidade pelo locador não faz obstáculo o disposto, para o arrendamento, no art. 1029.º, n.º 3, do Código Civil: esta norma não é aplicável por analogia ao caso da locação de estabelecimento, não apenas por ser excepcional, mas sobretudo por ter na sua base razões que não valem para tal contrato.

8.º Ainda quando não pudesse considerar-se nula a cessão de exploração convencionada entre a LUSOTUR e a AMASATUR, esta última sempre estaria já obrigada a entregar à primeira o estabelecimento, visto que a cedente exerceu o direito, que o contrato lhe conferia, de pôr termo ao mesmo.

9.º Ainda quando devesse qualificar-se o contrato como um arrendamento, tal arrendamento seria nulo por lhe faltar um elemento essencial: a fixação da renda. Na verdade, a cláusula contratual que estabelece a retribuição devida seria nula como cláusula de um contrato de arrenda-

mento, visto que a renda tem de ser fixada em escudos (art. 1098.º do Cód. Civil), e a retribuição, embora pagável em escudos, é aqui incerta.

Tal é, salvo melhor, o nosso parecer.

Coimbra, Fevereiro de 1983

a) *Vasco da Gama Lobo Xavier.*