

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESTABELECIMENTO,
CONTRATO DE ARRENDAMENTO
DE PRÉDIO RÚSTICO PARA FINS COMERCIAIS,
CONTRATO INOMINADO.

PARECER (*)

Pelo Prof. Doutor A. Ferrer Correia

CONSULTA

1. A LUSOTUR-Sociedade Financeira de Turismo, S.A.R.L., e a AMASATUR-Empreendimentos Turísticos, Limitada, celebraram, em 27 de Agosto de 1976, por documento particular subscrito por representantes legítimos de ambas as partes, um contrato (sob a epígrafe de *Contrato de exploração*) pelo qual a primeira sociedade cedeu à segunda a exploração comercial de um campo de golf (denominado Campo de Golf n.º 2), incluído no empreendimento turístico de Vilamoura, Quinta da Quarteira, Algarve (cfr. cláusula 1.ª do contrato).

2. No instrumento contratual foram postas a cargo de cada uma das partes *as seguintes obrigações*:

- a) A LUSOTUR (cedente do Campo de Golf n.º 2) assumiu a obrigação de nivelar e arrelvar o denominado *campo de prática*, até ao dia 1 de Janeiro de 1977, bem

(*) Parecer junto aos autos pela *Recorrida* (LUSOTUR), no recurso de revista para o STJ. Feito com a colaboração da Lic. Maria Ângela Coelho BENTO SOARES, Assistente da Faculdade de Direito e Investigadora do Centro Interdisciplinar de Estudos Jurídico-Económicos (Coimbra).

como a de construir uma casa de apoio definitiva — cujo projecto estava já em seu poder — até ao dia 1 de Julho de 1978, devendo, entretanto, fornecer, a partir de 1 de Outubro de 1976 (data fixada para início do contrato de cessão de exploração), uma casa de apoio provisório (cfr. cláusulas 2.^a, 3.^a e 4.^a do contrato).

Ficaram igualmente competindo à LUSOTUR todas as despesas com a conservação e reparação do campo e da parte do imóvel de apoio, designadamente no que respeita a pessoal, água, electricidade, adubos e outras, bem como as despesas de conservação de todo o equipamento que por este contrato se cede (...), excepto no que respeita a deteriorações não decorrentes de um uso normal e prudente (cláusula 14.^a).

- b) Por seu turno, a AMASATUR (cessionária do referido Campo de Golf n.º 2) comprometeu-se a pagar trimestralmente à cedente, pela exploração cedida, 50% da receita bruta, que incluía «além dos *green fees* 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.» (cláusulas 6.^a e 7.^a).

Para além disso, a AMASATUR deveria pagar 10% da receita bruta obtida em qualquer outra exploração comercial que viesse a fazer, de apoio à exploração do Golf, designadamente, bar, restaurante, boutique, etc. (cláusula 9.^a).

Finalmente, a empresa cessionária assumiu ainda o compromisso de conceder 20% de desconto na utilização do campo de golf aos proprietários individuais de Vilamoura (cláusula 13.^a).

3. No que concerne ao *início*, *duração* e *termo* do contrato, há que realçar as seguintes disposições convencionais:

- a) De acordo com a cláusula 5.^a, o contrato foi celebrado por 10 anos: «a cessão de exploração tem início a 1 de Outubro de 1976 e caducará a 30 de Setembro de 1986».

No entanto, e segundo o disposto na cláusula 15.ª, qualquer atraso no cumprimento dos prazos das obrigações assumidas pela LUSOTUR, implicaria «um correspondente adiamento dos prazos previstos na cláusula 5.ª».

b) Previam-se, contudo, certas situações em que a relação contratual poderia terminar, por iniciativa unilateral:

1) A LUSOTUR poderia rescindir unilateralmente o contrato antes da data fixada (30 de Setembro de 1986) — mas não antes de decorridos 4 anos após o seu início — se entretanto fosse inaugurado em Vilamoura um determinado hotel... (cláusula 5.ª, 2.ª parte).

2) Para além disso, foram contempladas na cláusula 12.ª outros casos de rescisão unilateral, ao dispor-se que «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 (...)».

4. Decorridos cerca de dois anos, como tivesse havido desacordo na interpretação e aplicação do contrato, a LUSOTUR propôs contra a AMASATUR uma acção em que pedia a declaração de nulidade do contrato de cessão de exploração entre elas celebrado e, em consequência, a condenação da Ré a entregar à Autora o Campo de Golf cuja exploração lhe tinha sido cedida. Como fundamentos da sua pretensão, alegava a *falta de forma do contrato* (prescrita na lei — artigo 89.º, al. *k*), do Código do Notariado) e o carácter indeterminado do objecto de várias cláusulas contratuais — art. 280.º do Código Civil.

A AMASATUR contestou alegando que o contrato em causa era de arrendamento de prédio rústico e não de cessão de exploração de estabelecimento. Segundo afirma, a Autora apenas lhe terá cedido a fruição de um imóvel, tendo sido ela, Ré, quem criou o estabelecimento comercial Campo de Golf. Assim sendo, a falta de forma não poderia ser invocada pela LUSOTUR, nos

termos da lei. Por outro lado — acrescentava — o objecto das obrigações referidas pela Lusotur é perfeitamente determinável, pois fixaram-se os critérios para tanto necessários.

Na réplica, a LUSOTUR continuou a sustentar a qualificação do contrato como de cessão de exploração do estabelecimento Campo de Golf n.º 2, por ela própria criado; como tal, e pelos motivos apontados na petição inicial, deveria o mesmo contrato ser considerado nulo. Mas, ainda que se entendesse ser ele de arrendamento, o acto seria igualmente nulo, dada a incompatibilidade de certas das suas cláusulas com o regime jurídico do arrendamento. Requereu ainda a LUSOTUR que, na hipótese de se considerar válido o contrato celebrado, ele fosse declarado judicialmente rescindido a partir de 31 de Julho de 1978, data em que se tornou eficaz a notificação judicial avulsa, mediante a qual a Autora deu conta à Ré de que considerava rescindido unilateralmente o contrato (ao abrigo do disposto na cláusula 12.^a).

5. A acção foi julgada procedente pelo tribunal de comarca de Loulé, que considerou o contrato *sub judice* como de *cessão de exploração do estabelecimento comercial Campo de Golf n.º 2*. Entendeu-se que, à data da celebração do contrato, este estabelecimento já existia, visto que tinha sido criado pela LUSOTUR: esta transferiu para a Ré, temporária e onerosamente, não um prédio rústico, mas «um conjunto organizado, em que o campo de golf é o elemento predominante, apto a funcionar, com capacidade para atrair a clientela e produzir lucros» (folhas 24 v.º e 25 da sentença). Deste modo, estando este contrato sujeito a uma forma legal, ele é nulo, pois tal forma — a escritura pública — não foi observada.

Em consequência, foi a AMASATUR condenada a abrir mão e a entregar à LUSOTUR o estabelecimento Campo de Golf n.º 2, incluindo o equipamento e a casa de apoio que o integram. Foi a Ré condenada ainda a pagar à Autora uma indemnização pelos prejuízos causados com a detenção do referido estabelecimento, tendo sido considerada litigante de má-fé.

6. A AMASATUR interpôs recurso de apelação para a Relação de Évora, em que os seus pontos de vista acerca da qualifi-

cação jurídica do contrato base da acção e à cerca da natureza do respectivo objecto foram de novo expostos e sustentados.

A Relação negou provimento ao recurso, confirmando a sentença recorrida. Foi entendido que o contrato em causa não poderia ser considerado como contrato de arrendamento, pois que o clausulado deveria ser tido como incompatível com o regime jurídico aplicável a esta espécie contratual, mormente pelo que toca ao sistema de retribuição acordado pelas partes, caracterizado pela incerteza e a indeterminação.

O Tribunal julgou correcta a qualificação que as partes expressamente deram ao contrato no documento que subscreveram: *contrato de cessão de exploração*. Quer o teor das cláusulas contratuais, quer os factos posteriormente apurados revelavam que o Campo de Golf n.º 2, objecto do contrato, constituía um estabelecimento comercial, que existia e funcionava muito antes da data em que a respectiva exploração foi cedida. Esta conclusão não seria prejudicada pelo facto de, à data da celebração do contrato, não estarem ainda feitas certas obras (construção da casa de apoio, nivelamento e arrelvamento do campo de prática), pois tal não obstaría ao funcionamento das actividades desportivas e recreativas a que se destina um campo de golf, posto que tais obras, exigidas pela cessionária, melhorassem as condições de exploração (fl. 7, v.º, do acórdão).

A Relação de Évora manteve por igual a condenação da Ré como litigante de má-fé.

7. Contém o citado acórdão da Relação de Évora um voto de vencido, que é do teor seguinte:

«No contrato visado no art. 1085.º, 1, do Código Civil, designado por contrato de locação de exploração de estabelecimento, diz-se que 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.

Assim, como caso limite de locação de estabelecimento, e face à doutrina e jurisprudência *nacionais* que vêm caracterizando a sua natureza, põe-se o caso do estabelecimento que o locador

concebeu e formou, mas que ainda não pôs em funcionamento, e que, portanto, só nas mãos do locatário virá a entrar no giro do negócio.

Há, pois, já uma aptidão do estabelecimento, como organização, para produzir lucros, e só, como tal, negociável.

Para além disso não há aviamento e, sem este, não há estabelecimento, como acontece nos autos.

Na verdade, no contrato *sub-judice*, prevê-se a criação de um estabelecimento no futuro, em que reinaria a incerteza sobre o significado material para cada uma das partes. E tal determinaria uma álea que está fora dos modelos que para o contrato de locação de estabelecimento têm sido figurados por aquelas partes.

Por outro lado, como contrato de arrendamento não poderia ser havido aquele que nos autos está em causa, visto que fixando-se como retribuição ao locador uma percentagem sobre as receitas ilíquidas, não só se não fixa uma quantia certa como preço locativo, como se não estipula o critério que haveria de se observar para a determinação da renda, elemento essencial deste contrato, como de resto demanda o equilíbrio das prestações (art. 1022.º, do C.C.).

Mas do que se disse, falta de elementos essenciais dos contratos de locação de estabelecimento ou de arrendamento, não tem por consequência a nulidade do contrato celebrado entre as partes, visto a liberdade contratual consignada no artigo 405.º do Código Civil.

E, por outro lado, como não houve transferência de gozo de estabelecimento, pois a autora não chegou a formá-lo, não se vê que, quanto à forma, havia necessidade de escritura pública, *ex vi* do art. 89.º, alínea k) do Código do Notariado.

Não há factos que consubstanciem o dolo instrumental ou substancial do art. 456.º do C. P. Civil, que nem sequer vêm especificadamente determinados ou verificáveis, quer na sentença recorrida, quer no acórdão.

Por tudo isto, daria provimento ao recurso, por não verificada a invocada nulidade por falta de forma, o que implica dever manter o contrato celebrado entre a A. e R.».

Solicita-se parecer sobre se as instâncias decidiram em termos correctos, em face dos princípios jurídicos aplicáveis e das circunstâncias do caso, este pleito em que são partes a LUSOTUR e a AMASATUR.

PARECER

1. Como ressalta dos termos da consulta, todo o litígio gira à volta da *qualificação* do contrato celebrado entre a LUSOTUR e a AMASATUR, em 27 de Agosto de 1976.

Após uma detalhada análise dos documentos que nos foram facultados, concernentes à questão, é nossa firme convicção que o contrato concluído por aquelas duas sociedades comerciais é um verdadeiro contrato de *cessão de exploração ou de locação de estabelecimento comercial*.

Com efeito, sobre ser essa a qualificação que corresponde à verdadeira natureza jurídica que os contraentes indubitavelmente quiseram atribuir ao negócio entre eles celebrado, também é ela a única que, em nosso entender, o intérprete — perante os termos e o objecto do contrato em causa — está autorizado a atribuir a esse negócio.

As razões que justificam a opinião que acabamos de expressar irão fluir das considerações que de seguida faremos, ao apreçarmos os dados do problema e as decisões judiciais que ele originou, tal como nos é solicitado na consulta.

2. Nas peças processuais que tivemos perante nós, vimos sustentadas três diferentes teses quanto a este ponto fundamental:

- a) A tese da LUSOTUR, autora da acção interposta contra a AMASATUR, que se centra na qualificação do contrato como um contrato de locação de estabelecimento. Essa tese, que obteve, primeiro, vencimento no tribunal de comarca — sentença do Juiz de Loulé—, foi depois corroborada pelo acórdão da Relação de Évora.

- b) A tese perfilhada pela AMASATUR, segundo a qual o contrato seria de arrendamento de um prédio rústico (para fins comerciais).
- c) Enfim, a tese do Mm.º Desembargador daquele Tribunal, autor do voto de vencido, nos termos da qual o contrato celebrado entre a LUSOTUR e a AMASATUR seria um contrato inominado, concluído ao abrigo do artigo 405.º do Código Civil.

3. Uma primeira constatação haverá que fazer: a posição sustentada pela AMASATUR — celebração de um contrato de arrendamento — *não mereceu qualquer adesão* da parte dos julgadores da causa: a ela não foi favorável nem a decisão da primeira instância, nem a da segunda, como o não foi o voto de vencido que o acórdão contém.

Pela nossa parte, cremos que a tese em questão foi rejeitada com inteiro fundamento. Vejamos:

A leitura das diversas cláusulas do contrato celebrado em 76, iluminada pela posterior troca de correspondência que consta do processo, não deixa, parece, margem para duvidar de que tanto a LUSOTUR como a AMASATUR nunca quiseram concluir um contrato cujo objecto fosse pura e simplesmente a fruição, a título de arrendamento, de um terreno rústico. A utilização no instrumento contratual de uma linguagem técnico-jurídica precisa, por todo ele disseminada (justificada, aliás, pela assistência de um jurista na respectiva redacção), leva-nos, antes, a uma bem diversa conclusão: foi muito conscientemente que estas duas sociedades comerciais (que não poderão considerar-se propriamente *debutantes* no mundo dos negócios) celebraram um contrato através do qual uma pretendeu ceder e a outra assumir a exploração de algo mais do que ... um simples terreno com relva — *um todo organizado* de forma tal que *ambas as partes* o consideraram como um *estabelecimento mercantil*.

Mas ainda que a esta vontade dos contraentes de celebrar um contrato de cessão de exploração de um estabelecimento comercial — que surge inequivocamente manifestada no documento contratual por ambos assinado — não pudesse ser dada tradução

jurídica correspondente, por se entender que o objecto cuja exploração foi cedida não constituía um verdadeiro estabelecimento (hipótese que, como adiante demonstraremos, não passa no nosso caso de mera especulação), nem por isso daí resultaria a qualificação do mesmo contrato como arrendamento (ou, pelo menos, como arrendamento válido).

Com efeito — como já o assinalaram a Relação de Évora e o Meritíssimo Desembargador vencido — a extrema incerteza e vaguidade dos critérios que se apresentam para a determinação da contraprestação a pagar pela AMASATUR excluem a possibilidade de tal qualificação: na verdade, dado o disposto no artigo 1089.º do Código Civil, deve considerar-se elemento essencial do contrato de arrendamento (urbano e rústico não rural) *a fixação da renda em escudos*.

A norma daquela disposição da lei civil pertence, a par de umas quantas outras, a um núcleo de preceitos imperativos, através dos quais o legislador impôs limites à liberdade das partes na modelação do contrato de arrendamento, ao contrário do que sucede na generalidade dos contratos ⁽¹⁾⁽²⁾.

PEREIRA COELHO ⁽³⁾, ao versar o assunto, após afirmar que, no contrato de locação, e de acordo com o teor da norma do artigo 1022.º do Código Civil, a retribuição — elemento essencial deste contrato — não tem de estar determinada (devendo

(2) ISIDRO DE MATOS, *Arrendamento e Aluguer*, 1968, Atlântida Editora, p. 32, afirma que, através de tais normas, o legislador «coartou a liberdade das partes de tal sorte que a retribuição no contrato de arrendamento, ao contrário de todos os outros contratos em que há uma retribuição em dinheiro (art. 400.º), tem de ser fixa».

(2) No acordão da Relação de Lisboa, de 22.1.1973 (BMJ n.º 223, p. 269 e s.), decidiu-se que: «I—Não obstante a expressão isolada «retribuição» do artigo 1022.º do actual Código, a renda nos contratos de arrendamento urbano tem de ser certa (como se dizia no artigo 1595.º do Código de 1867) e determinada (como referia o artigo 1.º do Decreto n.º 5411), tal como decorre dos artigos 1026.º, 1038.º, alínea a), 1040.º, 1405.º-1, 1089.º e 1093.º...». Também no acordão da Relação do Porto, de 9.4.1976 (Colectânea de Jurisprudência, ano I, p. 146), se afirma que: «...II—A renda nos contratos de arrendamento urbano tem de ser certa e determinada...».

(3) *Direito Civil, I — Arrendamento*, Sumários das Lições, 1980-1981, p. 14 e s.

embora ser determinável, de harmonia com as regras gerais — artigo 280.º do mesmo Código), chama, contudo, a atenção para as «disposições relativas à fixação da renda (...). Assim, no arrendamento urbano e rústico não rural a *renda tem de ser fixada em escudos* (art. 1089.º). Deste modo — exemplifica este Professor — não poderá num arrendamento para residencial estipular-se que o inquilino pagará certa percentagem dos lucros ou determinada importância por cada dormida».

Ora, é de toda a evidência que as cláusulas do contrato *sub-judice*, de que ora curamos, se situam na linha da hipótese figurada por PEREIRA COELHO: a retribuição acordada traduzir-se-ia em 50% da receita bruta da exploração cedida (cláusula 6.ª) e 10% da receita bruta de qualquer outra exploração que a cessionária viesse a fazer relacionada com a primeira (cláusula 9.ª) (4).

Deste modo, o contrato celebrado entre a LUSOTUR e a AMASATUR não se pode enquadrar na moldura do contrato de arrendamento, por falta de um elemento essencial para que um contrato desse tipo se considere perfeito: a fixação da renda (em escudos). E bem se compreende a essencialidade deste requisito, atenta a particular espécie de contrato que é o arrendamento (5) e o singular regime jurídico com que o legislador o

(4) Também a obrigação contraída pela AMASATUR, na cláusula 13.ª: «conceder desconto de 20% na utilização do Campo de Golf aos proprietários individuais de Vilamoura» — se poderá considerar como integrando a retribuição a pagar à LUSOTUR, traduzindo uma vantagem económica para esta, na medida em que a oferta de certas regalias, entre as quais o desconto na prática do Golf, contribuirá por certo para uma mais eficaz angariação de compradores de apartamentos (de que a LUSOTUR será vendedora); o que concorre para acentuar o carácter incerto e vago daquela retribuição.

(5) Isto, muito embora não seja, hoje em dia, requisito essencial do género — contrato de locação — onde a *espécie* — contrato de arrendamento — se inscreve uma retribuição determinada. De acordo com a explicação admitida por PEREIRA COELHO (*op. e loc. cit.*), o art. 1022.º do C. Civil não faz aquela exigência (ao contrário da lei anterior, art. 10.º do Dec. n.º 5411, de 17.4.19), «talvez porque, englobando a parceria agrícola no arrendamento admitia explicitamente arrendamentos em que a renda não era determinada, mas podia traduzir-se numa quota de frutos maior ou menor, conforme o resultado da produção». E — acrescentamos nós — essa modificação veio ainda evitar escolhos à inclusão da espécie locação

dotou: bastará ter-se em mente o rigoroso condicionalismo instituído em sede de actualização de rendas (6). Interpretar doutro modo o preceito do artigo 1089.º do Código Civil — ou seja, entender-se que no contrato de arrendamento a renda não tem de ser fixada no momento da celebração do contrato (*fixa*, neste sentido), podendo, pois, variar em função de certos parâmetros (7) — poderia levar à completa frustração da *ratio* daquele regime (8).

4. Afastado que está o enquadramento do contrato celebrado entre a LUSOTUR e a AMASATUR na figura do contrato de arrendamento — tanto pela razão indicada por último, como sobretudo pela referida em primeiro lugar e que adiante será devidamente explanada —, apreciemos agora a opinião segundo a qual aquele negócio seria um contrato *inominado*.

Como já referimos, a tese do contrato *inominado* surge-nos no voto de vencido do acórdão da Relação de Évora. Aí se defende a validade do contrato objecto do litígio, tanto do ponto de vista substancial como formal. A essa conclusão conduziria já o princípio da liberdade contratual, acolhido no artigo 405.º do Código Civil, já o princípio da liberdade de forma das declarações negociais: não se tratando aqui de um contrato de arrendamento, tão

de estabelecimento naquele género, pois também aí a retribuição tanto pode consistir numa renda fixa como numa renda variável em função de determinados índices, como ainda numa quantia proporcional aos lucros ou aos ganhos do negócio (confira ORLANDO DE CARVALHO, *Critério e estrutura do estabelecimento comercial*, Coimbra, 1967, pp. 213, nota 28). Pode, pois, afirmar-se que também sob este ponto de vista o contrato em análise se enquadra sem esforço na categoria locação de estabelecimento, como mais à frente veremos (*cf. infra*, n.º 18).

(6) O regime de actualização de rendas nos arrendamentos destinados a comércio, indústria ou profissões liberais é hoje o constante do Dec. Lei n.º 436/83, de 19 de Dezembro.

(7) O que poderia, por exemplo, conduzir à admissibilidade da indexação do montante da renda aos índices da inflação!

(8) Assim seria, v. g., na hipótese apontada por VASCO XAVIER no parecer que se encontra junto aos autos: a renda constituída por uma quota dos lucros de um estabelecimento comercial instalado num prédio possibilitaria praticamente uma actualização não prevista na legislação que condiciona uma tal actualização.

pouco se verificariam os pressupostos de um contrato de locação de estabelecimento, pelo que não seria necessária, no caso, a redução do instrumento contratual a escritura pública, nos termos do artigo 89.º, alínea *k*), do Código do Notariado.

5. De acordo com a nossa posição, já claramente expressa no início deste Parecer, tal doutrina é *manifestamente insustentável*. Com efeito, do que se trata aqui é de um autêntico *contrato de locação de estabelecimento comercial*.

Antes, porém, de justificarmos o nosso ponto de vista, que-remos fazer ressaltar um aspecto que se prende com a eventual qualificação deste contrato como inominado.

Se acaso fosse essa (que não é) a solução a dar ao problema, nem por isso a AMASATUR deixaria de estar obrigada a restituir aquilo que lhe foi cedido, ao abrigo do tal suposto contrato de exploração inominado. Vejamos porquê.

Não sofre dúvidas que o regime jurídico dos contratos inominados se há-de buscar, em primeira linha, nas estipulações das partes ⁽⁹⁾. No nosso caso, e para os efeitos que ora temos em vista, importa considerar a cláusula 12.ª do contrato celebrado ⁽¹⁰⁾ entre a LUSOTUR e a AMASATUR, onde se dispõe:

«Exceptuando o disposto na cláusula 5.ª ⁽¹¹⁾, se qual-quer 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 ...»

⁽⁹⁾ Veja-se sobre o ponto, por exemplo, VAZ SERRA, RLJ, 103.º, p. 227, em anotação ao acórdão do S.T.J., de 7.3.69.

⁽¹⁰⁾ Desnecessário dizer que nenhum motivo existe, dentro da tese do contrato inominado, para considerar a referida cláusula despida de valor jurídico, pois ela não atenta contra qualquer disposição legal e tem a seu favor o princípio da liberdade de estipulação.

⁽¹¹⁾ Nesta cláusula 5.ª prevê-se uma outra causa de rescisão do contrato, mas esta apenas invocável pela LUSOTUR: passados que fossem quatro anos sobre a vigência do contrato, esta sociedade poderia pôr fim ao mesmo se, entretanto, fosse construído o Hotel a que aí se faz alusão.

Retira-se, sem esforço, do teor desta cláusula a ideia de que houve a intenção de conceder a cada um dos contraentes a faculdade de pôr termo ao contrato a todo o tempo, quer exista ou não justa causa. Ora, fazendo uso desta faculdade, a LUSOTUR, em 20 de Julho de 1978, mediante notificação judicial avulsa, declarou à AMASATUR que considerava rescindido o contrato entre elas celebrado, a partir do fim daquele mês de Julho ⁽¹²⁾.

Assim sendo, a partir dessa data ⁽¹³⁾ a AMASATUR ficou obrigada a restituir aquilo que lhe fora cedido em exploração, pois nesse momento extinguiu-se a relação contratual, não mais existindo, por conseguinte, título legítimo para ela continuar a deter o objecto cedido.

6. Quanto a nós, porém, a AMASATUR está obrigada a devolver a coisa, não em virtude da rescisão de um contrato (inominado) validamente concluído, mas, diversamente, por força dos efeitos decorrentes da nulidade do negócio jurídico que, na verdade, foi celebrado: *um contrato de cessão de exploração de estabelecimento*.

A fim de demonstrar que é este o modo correcto de equacionar o problema, iremos considerar três pontos fundamentais:

- A) Criação, pela LUSOTUR, de um estabelecimento comercial, denominado Campo de Golf n.º 2, de que esta sociedade era titular em 26 de Agosto de 1976;
- B) Celebração, nesta data, de um contrato entre a LUSOTUR e a AMASATUR, sob a epígrafe de *cessão de*

⁽¹²⁾ A LUSOTUR procedeu a estas notificações com a ressalva de que considerava nulo o contrato, conforme acção já intentada contra a AMASATUR e sem prejuízo do que viesse a ser decidido em tal acção.

⁽¹³⁾ Não importará dilucidar se se trata aqui de uma declaração de resolução do contrato ou de uma denúncia. Com efeito, se, mesmo em geral, tratando-se de um contrato duradouro, pouco interesse terá a distinção entre resolução e denúncia (cfr. PIRES DE LIMA — ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. I, anotação 2 ao art. 433.º), menor interesse tem ainda no caso *sub-judice* o nomen rigoroso da causa de extinção da relação contratual a que as partes chamaram *rescisão*, uma vez que elas próprias (na referida cláusula 12.ª) delinearam o regime que pretendiam ver aplicado ao processo extintivo previsto.

exploração — que corresponde à espécie contratual locação de estabelecimento comercial — cujo objecto foi o mencionado Campo de Golf.

- C) Nulidade do referido contrato, por falta de escritura pública (exigida pelo art.89.º, alínea *k*), do Código do Notariado), invocável por qualquer dos contraentes, nos termos gerais.

A) *Criação do estabelecimento Campo de Golf n.º 2 pela LUSOTUR.*

7. Para poder falar-se em contrato de locação de estabelecimento, força é demonstrar-se a existência de um estabelecimento ao tempo da celebração do negócio jurídico.

Foi precisamente por se entender que, na altura da conclusão do contrato em referência, nenhum estabelecimento havia susceptível de ser dado em locação, que no voto de vencido se negou a esse contrato a qualificação de cessão de exploração ou locação de estabelecimento. Como fundamento desta opinião, alega-se em primeiro lugar que, na hipótese de um estabelecimento ainda não estar em funcionamento, o que há é

«uma aptidão do estabelecimento como organização para produzir lucros e só, como tal, negociável.

Para além disso não há aviamento e, sem este, não há estabelecimento, como acontece nos autos».

Acrescenta-se, depois:

«no contrato *sub-judice*, prevê-se a criação de um estabelecimento no futuro, em que reinaria a incerteza sobre o significado material para cada uma das partes. E tal criaria uma álea que está fora dos modelos que para o contrato de locação de estabelecimento têm sido figurados por aquelas partes».

Não podemos dar a nossa concordância a tais considerações.

8. Como caso-limite de locação de estabelecimento têm a doutrina e jurisprudência nacionais considerado (como se reconhece, de resto, no voto de vencido) aquele em que o estabelecimento, já formado pelo locador, todavia não entrara ainda em funcionamento ao tempo do contrato. Por nossa parte, há muito aderimos a tal orientação, já que para nós estabelecimento comercial significa o mesmo que o complexo da organização comercial do comerciante, o seu negócio em movimento ou apto para entrar em movimento (14). Em nosso modo de ver, um estabelecimento pode existir, e, logo, ser objecto de negociação, independentemente do facto de ter ou não começado a laborar. Ainda recentemente, ao abordarmos a questão das relações entre o imóvel e o estabelecimento que nele se encontra instalado, com vista à hipótese do *trespasse* (e o mesmo vale, é claro, para a locação), escrevemos: se a organização comercial ou fabril já existe como tal, devidamente montada e apetrechada, mas não entrou ainda em funcionamento, à sua transmissão definitiva é aplicável, a despeito disso, o regime do *trespasse* (...). É que neste caso o que determina as partes a contratar não é o uso do imóvel considerado em si, mas a *exploração da unidade económica* a que ele se encontra adstrito e que representa já, em si própria, um valor, pelas perspectivas de conquista de uma posição de mercado que lhe estão inerentes. Existe aqui *um valor de organização* já criado, conquanto ainda não existam, a não ser em potência (*in spe*), valores de clientela (15).

Ao contrário do que se observa no douto voto de vencido, a ideia de que um estabelecimento, que ainda não entrou a funcionar, não existe por falta de aviamento não é exacta. Só pode fazer tal afirmação quem confunda o conceito de aviamento com o de *clientela*. Trata-se, porém, de coisas distintas — é outro e bem diverso o significado de aviamento: este deve ser entendido como *a eficiência ou capacidade de realizar o fim* (lucrativo) para que o estabelecimento foi criado — *a sua capacidade de rendi-*

(14) Vejam-se as nossas *Lições de Direito Comercial*, vol. I, p. 201 e s.

(15) Cfr. *Sobre a projectada reforma da legislação comercial portuguesa*, Separata da Revista da Ordem dos Advogados, ano 44, p. 32.

mento ou de lucro. Nestes termos, todo o estabelecimento pelo facto de existir como organização, e antes ainda de incorporar quaisquer valores de clientela, já possui aviamento (o aviamento que a *organização* implica ou possibilita *de per si*). Como organização de factores produtivos, o estabelecimento representa, dentro da área operacional que lhe é própria, uma fonte potencial de lucros para o respectivo empresário, independentemente de ter ou não entrado já em funcionamento.

Aliás, a redução do aviamento à clientela não é possível mesmo depois de o estabelecimento mercantil ter iniciado as suas actividades. Primeiro, porque o lucro não é proporcional à clientela, nele influenciando factores tais como a racionalidade da gestão, etc. (16). Segundo, porque a mera suspensão de facto da laboração da empresa, apesar de potencialmente conduzir à dispersão da clientela, não significa, a todas as luzes, a extinção do estabelecimento (17). Este continua a existir, com vista a um possível ou provável relançamento das suas actividades — pelas *chances* de lucros que nele subsistem ou se incorporam, quase sempre ligadas aos denominados sinais distintivos (firma, nome e insígnia do estabelecimento, marcas).

9. A opinião que defendemos é também compartilhada pela restante doutrina comercialística (18).

(16) Cfr. *Lições* e vol. cit., p. 203 e ss.

(17) Encontramos uma boa aplicação desta doutrina no acórdão do S.T.J., de 11.1.1952 (Rev. dos Tribunais, ano 70.º, p. 103 e ss.).

(18) Aqui se deverão incluir os autores que, não tendo embora abordado directamente a negociação do estabelecimento, concebem este de modo tal que a sua posição não poderá deixar de reconduzir-se à expressa no texto, quanto à possibilidade de ser objecto de negócios o estabelecimento que ainda não iniciou a respectiva laboração. Está neste caso FERNANDO OLAVO, que considera o estabelecimento como «um conjunto de coisas corpóreas e incorpóreas, de bens e serviços, *organizado pelo comerciante com vista ao exercício da sua actividade mercantil*, de sorte que, em última análise, o que o compõe são os *elementos aptos ao desempenho da actividade do comerciante e que este agregou e organizou para a realização de tal empresa*» (sublinhados nossos), acentuando não ser a clientela elemento do estabelecimento assim definido (*Direito Comercial*, I, 3.a ed., Lisboa, 1970, p. 262, 266).

Assim, afirma BARBOSA DE MAGALHÃES que o que é essencial, para que exista um estabelecimento comercial, é que haja um conjunto organizado de elementos que permitam o exercício de determinado ramo de comércio; a abertura do estabelecimento representa a passagem «do seu estado estático, ao estado dinâmico», não se devendo considerar essencial à existência do estabelecimento comercial a clientela ou freguesia. Daí que este autor repete também como trespassse «o contrato pelo qual o proprietário ou arrendatário de um prédio destinado a qualquer exploração comercial ou industrial transfere o uso e fruição desse prédio com todos os elementos destinados à mesma exploração, *quando nesse momento a exploração se não faça* e, portanto, a transmissão não abranja débitos e créditos, matérias primas e relações jurídicas de trabalho, ou outras com quaisquer pessoas», pois que «se transferem os *elementos bastantes* para que essa exploração possa fazer-se por aquele para quem foram transferidos...»⁽¹⁹⁾ (sublinhados nossos).

Também a posição de ORLANDO DE CARVALHO é clara. Considerando o estabelecimento comercial como uma organização concreta de factores produtivos, como valor de posição no mercado⁽²⁰⁾, entende que pode existir um estabelecimento, independentemente da sua entrada em funcionamento: cabe, assim, no conceito de estabelecimento mercantil «o conjunto que não se encontra em laboração mas a que falta muito pouco para isso». Esse conjunto poderá ser, como tal, objecto de negociação. Anote-se que também para este autor a clientela não é essencial para a existência do estabelecimento como *quid* negociável ou disponível (pois ela falta nas empresas recém-criadas): um estabelecimento em repouso não deverá ser excluído dos conjuntos negocialmente disponíveis⁽²¹⁾.

(19) *Do estabelecimento comercial*, 1951, Editora Atica, espec. pp. 133 e 233.

(20) *Direito das coisas*, em curso de publicação, p. 196. Para este autor, o aviamento da empresa, fruto desde logo da conjugação de múltiplos factores, é qualidade incidível da organização desses factores, a sua própria projecção como organização *aviada*, quer dizer, preparada para a conquista de benefícios (cfr. *Alguns aspectos da negociação do estabelecimento*, RLJ 115.º, n.º 3694, p. 10.).

(21) Cfr. *Critério e estrutura do estabelecimento comercial*, Coimbra, 1967, especialmente ps. 306, 709 e ss., 721 e ss. e 726 e ss.

No mesmo sentido se pronuncia VASCO LOBO XAVIER, no Parecer junto a estes autos: «o facto de em determinado local não se ter iniciado ainda a específica exploração comercial ou industrial a que está destinado pelo seu dono», não obsta a que possa «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)» (22).

10. A orientação defendida pela doutrina portuguesa tem, de resto, paralelo no direito de países estrangeiros.

Assim, na Itália, a jurisprudência não hesita em admitir a existência de estabelecimento, e a possibilidade da sua locação, mesmo quando o conjunto não entrou ainda em funcionamento (23). Orientação que é aplaudida pela doutrina. Veja-se, por exemplo, a opinião de RAFFAELE NOBILI, segundo o qual, sendo o aviamento uma qualidade essencial da empresa, ele «existe a partir do momento em que o estabelecimento se constitui, ainda que o empresário não haja iniciado a actividade específica que constituirá o objecto da sua empresa. De facto, a partir do momento da sua criação, o estabelecimento é idóneo para produzir lucros, e tem uma organização» (24). Outra não é a posição de DE MARTINI, ao entender que, ainda que falte a actividade de gestão do estabelecimento (ou porque a gestão ainda se não iniciou, ou porque se encontra suspensa), o aviamento, como produto de uma actividade de organização (*impianto*), subsiste e, com o aviamento, o próprio estabelecimento (25).

No mesmo sentido se orienta a jurisprudência do Tribunal Supremo Espanhol. Com efeito, tem admitido este tribunal a existência de um verdadeiro estabelecimento (susceptível de ser dado em locação — «arrendamento de empresa») mesmo quando

(22) Parecer junto aos autos, p. 40.

(23) Vejam-se as pormenorizadas informações que, a este propósito, são fornecidas por ORLANDO DE CARVALHO, *op. cit.* por último, p. 306, nota 120.

(24) *Novissimo Digesto Italiano*, vol. I, 2, voce *Avviamento d'impresa*, p. 1657, e a abundante bibliografia citada em abono da posição defendida.

(25) *Rilevanza dell'attività dell'imprenditore e dell'avviamento nella configurazione dell'azienda*, *Rivista del Diritto Commerciale*, 1953, II, p. 115.

este não tenha ainda sido efectivamente explorado ⁽²⁶⁾, pois o que constitui a unidade patrimonial é a organização, ainda que esta se encontre inactiva e pendente de que o arrendatário a ponha em marcha com os meios organizados ⁽²⁷⁾. O que está de acordo com o disposto no artigo 3.º da Lei de Arrendamento Urbano, nos termos do qual existirá arrendamento de indústria quando o arrendatário recebeu, para além do local, o negócio ou indústria nele instalado, de modo que o objecto do contrato seja constituído não somente pelos bens que no mesmo se enumeram, mas por uma unidade patrimonial com vida própria *susceptível de ser imediatamente explorada*.

No Brasil, depara-se-nos a opinião de PAULO DE FREITAS ⁽²⁸⁾, sustentando que «o fundo de comércio, como entidade jurídica, surge de sua própria organização (...), portanto, muito antes de entrar em relação com a *universitas personarum* que vai constituir-lhe a clientela ou freguesia».

No mesmo sentido se pronunciam em França autores da reputação de um JEAN ESCARRA ⁽²⁹⁾ e de um PAUL DIDIER ⁽³⁰⁾. Ambos defendem que o *fonds de commerce* surge logo que a empresa se constitui, não sendo a clientela necessária para a sua existência — o que corresponde à posição sustentada na prática notarial e revelada nas opiniões emitidas no 60.º Congresso dos Notários franceses, que teve lugar em Estrasburgo, em 1962 ⁽³¹⁾. A clientela seria, antes, uma resultante da organização dos elementos constitutivos do estabelecimento — ideia que se filia na chamada corrente organicista que, já desde o século passado, entende o *fonds* como uma organização que precede o funciona-

⁽²⁶⁾ Sentença de 14 de Fevereiro de 1954, citada por BROSETA PONT em *La transmisión de la empresa: compraventa y arrendamiento*, Revista de Derecho Mercantil, 1968, p. 96.

⁽²⁷⁾ Sentença de 29 de Setembro de 1955, citada por DIEZ PICAZO e ANTÓNIO GULLON, em *Sistema de Derecho Civil*, vol. II, p. 404.

⁽²⁸⁾ *Noção jurídica de fundo de comércio*, in Revista Forense, 1955, n.º 149, p. 57.

⁽²⁹⁾ *Principes de Droit Commercial*, 1934, pp. 482 e ss.

⁽³⁰⁾ *Droit Commercial*, I, P.U.F., 1970, p. 653.

⁽³¹⁾ O relatório contendo as conclusões deste Congresso pode ler-se na Revue Trimestrielle de Droit Commercial, 1962, p. 38. e ss.

mento — que produz os valores de clientela e *achalandage* —, estando o valor *sui generis* característico da empresa antes e acima daqueles valores necessariamente esporádicos e não característicos ⁽³²⁾.

11. A entrada em funcionamento de uma dada organização não pode, pois, ser erigida em critério de reconhecimento dessa organização como estabelecimento comercial ou industrial.

Bem andaram, por isso, as instâncias quando, no caso *sub judice*, não consideraram o facto de o Campo de Golf n.º 2 ainda não ter sido explorado como obstáculo à sua qualificação como verdadeiro estabelecimento: «Chega-se, assim, à conclusão de que o estabelecimento comercial nasce ainda antes de entrar em funcionamento. Ele nasce, como entidade económica e como entidade jurídica, logo que se encontre apto a funcionar» (sentença da 1.ª instância, pág. 11); «o estabelecimento pode ter-se por existente e ser objecto de cessão da sua exploração antes de começar a funcionar...» (acórdão da Relação de Évora, p. 7).

12. Arredada embora a dificuldade representada pelo facto de o Campo de Golf n.º 2 não ter ainda entrado propriamente em funcionamento ao tempo da conclusão do contrato, fica no entanto por demonstrar que este Campo constituía já, efectivamente, um estabelecimento comercial naquela data.

É a essa demonstração que vai proceder-se agora, isto é, vai demonstrar-se que, no referido momento, *se encontravam realizados os pressupostos mínimos* necessários à existência de uma empresa comercial destinada a prestar ao público os serviços que, segundo os usos correntes, são abrangidos pela designação de Campo de Golf.

Para se qualificar como estabelecimento determinada organização, não é forçoso que estejam presentes todos os elementos que hão-de concorrer para o seu eficaz e perfeito funcionamento. Bastará que se encontrem reunidos os elementos essenciais que

(32) Cfr. ORLANDO DE CARVALHO, *Critério e estrutura do estabelecimento comercial*, Revista de Direito e Economia, n.º 2 (Julho/Dez. 1975), p. 175 e ss.

individualizam e dão consistência ao estabelecimento (como bem se afirma no acórdão da Relação de Évora) — que seja reconhecível o *núcleo essencial* do estabelecimento mercantil ⁽³³⁾, o qual traduz a sua capacidade lucrativa ou o seu aviamento.

Tudo dependerá, pois, de saber quais sejam esses elementos fundamentais. A este propósito, não será viável formular um critério geral que permita reconhecer um estabelecimento pela presença de certos e determinados componentes. Com efeito, grande é a variedade de estabelecimentos que a prática oferece, pelo que o referido *núcleo essencial* não apresentará sempre a mesma composição, variando em função do ramo de comércio ou indústria, da dimensão da empresa, etc., etc.

Ora, cremos bem que o conjunto em que se traduzia o Campo de Golf n.º 2 à data da celebração do contrato constituía o núcleo fundamental de uma empresa mercantil apta a prestar os serviços correspondentes à sua mesma designação. Com fundamento nos dados colhidos no texto do contrato concluído entre a LUSOTUR e a AMASATUR, bem como nos factos que posteriormente as instâncias deram como provados, pode afirmar-se que a LUSOTUR reunira a esse tempo o conjunto de meios necessários e suficientes à criação de uma empresa destinada a fornecer serviços, no âmbito da prática de um desporto determinado: o golf.

Vejamos.

13. A exploração comercial de um campo de golf pertence à categoria de estabelecimentos nos quais assume papel preponderante o elemento material *imóvel*: é de toda a evidência que, sem a presença deste, não poderia falar-se em campo de golf. E em casos deste tipo levanta-se muitas vezes o problema de saber se a conformação ou adequação objectiva do imóvel constituirá lastro bastante de um estabelecimento, ou seja, se as características com que tenha surgido (se for prédio urbano), ou que passou a revestir, permitem, de per si, configurá-lo juridicamente como estabelecimento comercial.

⁽³³⁾ Cfr. o nosso trabalho já citado *Sobre a projectada reforma ...*, p. 23.

Tivemos já ensejo de nos pronunciar ⁽³⁴⁾ sobre este ponto, tendo afirmado que nos parecia haver que distinguir entre a hipótese do prédio que apenas traz em si a marca do seu destino, e a daquele que, ademais disso, já se encontra provido dos meios materiais indispensáveis à sua utilização como empresa: apenas neste último caso haveria que admitir a existência de um estabelecimento.

Pois bem. O caso em apreço insere-se perfeitamente no segundo tipo de hipóteses acabadas de enunciar. Com efeito, a LUSOTUR, proprietária de um prédio rústico localizado em determinada zona especialmente propícia à instalação de um campo de golf ⁽³⁵⁾, resolveu afectar tal prédio a esse fim, dotando-o das características indispensáveis à prática das actividades visadas. De facto, os documentos analisados — contrato, peças processuais — permitem afirmar que a LUSOTUR:

- nivelou e arrelvou o campo, em termos de o tornar adequado para a prática do golf;
- dotou-o de algum equipamento, bem como de pessoal ⁽³⁶⁾;
- procedeu à instalação nele de água e electricidade ⁽³⁷⁾.

Acresce a isto que à data em que o contrato deveria iniciar — como de facto iniciou — a sua vigência (1 de Outubro de 1976) já a LUSOTUR havia feito construir *a casa de apoio provisório* que no texto do acordo se previa.

Nada mais se requer, supomos, para se considerar que na facticidade existente no momento do começo de vigência do

⁽³⁴⁾ Cfr. *Sobre a projectada reforma*, cit., p. 33.

⁽³⁵⁾ Este prédio está situado na Quinta da Quarteira, onde funciona o complexo turístico conhecido por Vilamoura, de que a LUSOTUR é titular. Não é de estranhar que esta sociedade comercial, cuja actividade se apresenta diversificada (construção de apartamentos — para venda e arrendamento —, exploração de uma «Marina», de supermercados, de locais de diversão e desporto, etc.), tenha criado, a partir de um prédio disponível e bem situado para o efeito, um (aliás, mais um) campo de golf, cuja exploração tanto poderia ser assegurada por ela própria, como ser cedida — como efectivamente o foi — a outrem.

⁽³⁶⁾ Cfr. a cláusula 14.ª do contrato.

⁽³⁷⁾ *Ibidem*.

contrato (e até mesmo no da sua conclusão) se continham os *elementos necessários à exploração do campo como um estabelecimento ou empresa destinada à prática do golf*.

14. É irrelevante indagar se acaso o Campo de Golf n.º 2 possuía, à data da celebração do contrato em apreço, todos os elementos necessários à sua exploração como tal *em condições ideais*. O que importa é saber se o campo em questão já se encontrava *apto* naquela data (ou na data ulterior do início de vigência do negócio jurídico) *a funcionar como Campo de Golf* — e sobre isto, ao que se nos afigura, nenhuma dúvida é possível.

Para o funcionamento do campo de golf nas referidas condições ideais, faltariam ainda certos elementos, nomeadamente uma casa de apoio definitiva e o arrelvamento do chamado campo de prática ou de treino. Mas quanto àquela, o certo é que, como já se disse, uma casa de apoio existia já (embora provisória) à data do começo de vigência do contrato (1 de Outubro de 1976); casa dotada, aliás, das condições mínimas (tais como chuveiros, móveis de escritório e convectores) exigidas para o preenchimento da respectiva função. Quanto a um campo de treino relvado, parece-nos óbvio que tal coisa não faz parte do núcleo essencial do estabelecimento que se tem em vista; concorrendo embora (como também, por certo, uma casa de apoio dotada de todas as comodidades) para melhorar o nível das condições de exploração de um campo de golf, a sua falta não impede, porém, que essa exploração se faça em termos aceitáveis.

São tudo elementos pertencentes àquilo a que ORLANDO DE CARVALHO chama área das *adjunções* ⁽³⁸⁾, cuja presença, conquanto relevante, não é imprescindível à qualificação de uma organização determinada como estabelecimento mercantil. Tais elementos não fazem parte, portanto, dos *essentialia* do estabelecimento Campo de Golf, como bem negociável.

15. As conclusões sublinhadas foram, de resto, amplamente assumidas pelas instâncias. Assim é que na resposta ao ponto 15.º

(38) *Critério e estrutura, cit.*, p. 306.

do questionário se afirma peremptoriamente que na altura em que foi celebrado o contrato entre a LUSOTUR e a AMASATUR o Campo de Golf n.º 2 se encontrava apto a funcionar como *Campo de Golf*.

Por seu turno, a Relação de Évora, depois de citar a resposta dada na primeira instância ao mencionado ponto do questionário, acrescenta a nota de que o documento junto a folhas 356 comprova que meses antes da celebração do convénio se tinham efectuado no campo de golf em questão dois torneios, com a participação de 150 concorrentes — e conclui: «não há dúvida, pois, de que o estabelecimento cuja exploração foi cedida já existia e funcionava muito antes de 27-8-76 e que é correcta a qualificação jurídica que as partes deram ao contrato».

De tudo emerge a conclusão (a que já havíamos chegado) *de que foi a LUSOTUR quem criou a empresa ou estabelecimento de nome Campo de Golf n.º 2*, pois reuniu e organizou os elementos necessários à integração do seu núcleo essencial — quem criou a referida empresa com o seu *aviamento* próprio.

B) *Celebração, em 27 de Agosto de 1976, de um contrato de cessão de exploração ou de locação de estabelecimento entre a LUSOTUR e a AMASATUR.*

16. Assente que a LUSOTUR era titular, em 27 de Agosto de 1976, de um estabelecimento comercial denominado Campo de Golf n.º 2, vejamos agora se o contrato celebrado com a AMASATUR naquela data foi efectivamente um contrato de cessão de exploração do referido Campo.

É de notar, antes de mais, que foi como de cessão de exploração que as partes o qualificaram. Por outro lado, em várias cláusulas do negócio aparecem termos e expressões que claramente revelam a intenção de atribuir ao mesmo acto a natureza jurídica de contrato de cessão de exploração (comercial). Bem elucidativo é logo o teor da cláusula 1.ª: «A primeira outorgante cede à segunda, que aceita, a exploração comercial do Campo de Golf n.º 2...».

Certo que a qualificação jurídica de um negócio não está dependente do *nomen* que as partes lhe atribuíram: este apenas poderá servir como indício de uma vontade contratual correspondente a essa qualificação (indício ponderoso — note-se — no nosso caso, já que ficou provado que as partes foram assistidas, na redacção do clausulado, por um perito jurista). Mas verdadeiramente a qualificação deverá ser baseada, antes, no conteúdo das estipulações em que as partes acordaram, e esse conteúdo há-de buscar-se — quando o negócio for reduzido a escrito, como é o caso — nas cláusulas em que foi vertido.

Ora, o estipulado nas cláusulas do contrato *sub-judice*, ao mesmo tempo que nos revela dirigir-se a vontade real dos contraentes à celebração de um contrato de locação de estabelecimento, fornece-nos indicações que nos habilitam a afirmar que se encontram aqui presentes os *essentialia* desse negócio⁽³⁹⁾, a saber: (a) *transferência* (b) *onerosa* (c) e *temporária* do direito de exploração de um estabelecimento comercial.

17. a) *Transferência da exploração de um estabelecimento*. — Pensamos ter demonstrado que em 27 de Agosto de 1976 o Campo de Golf n.º 2 já constituía, em termos de qualificação jurídica, um estabelecimento comercial, conquanto não tivesse iniciado ainda, de modo sistemático, as suas actividades. Falta apenas demonstrar que naquela data o referido estabelecimento foi *efectivamente transmitido*; ou seja, que a LUSOTUR transferiu para a AMASATUR o *núcleo essencial* da empresa Campo de Golf n.º 2, em termos de poder afirmar-se que foi negociado «um conjunto de meios que projecte no público a imagem da empresa»⁽⁴⁰⁾.

A leitura do clausulado no contrato não nos deixa dúvidas sobre o ponto: o objecto da negociação foi aqui *uma organiza-*

(39) Tais são os elementos que, no artigo 1085.º do Código Civil, são referidos pelo legislador quando caracteriza o contrato de locação de estabelecimento a fim de o subtrair ao regime do arrendamento (sempre que esteja em causa a transferência concomitante da fruição de um prédio).

(40) Expressão utilizada por ORLANDO DE CARVALHO, in *Alguns aspectos da negociação do estabelecimento*, loc. cit., p. 167.

ção apta a funcionar como empresa de prestação dos serviços a que estava votada — e não quaisquer elementos (mormente o prédio rústico) em que se tenha «desmembrado» o estabelecimento comercial Campo de Golf n.º 2: não esses elementos, ou alguns deles, considerados autonomamente.

Bastará exemplificar com o disposto em matéria de obrigações contratuais. Tanto as obrigações postas a cargo da LUSOTUR como as que ficaram a onerar a AMASATUR estão claramente relacionadas com a actividade da empresa Campo de Golf n.º 2, cuja exploração a primeira sociedade considera transmitida para a segunda. Assim, a LUSOTUR compromete-se: a nivelar e arrelvar o campo de prática (cláusula 2.ª) — melhoramento que fará parte integrante do estabelecimento Campo de Golf; a construir uma casa de apoio definitiva (e a fornecer entretanto uma casa provisória: cláusulas 3.ª e 4.ª) — de que deverá dizer-se outro tanto; a pagar todas as despesas com a conservação e reparação do campo e da casa de apoio, referentes a pessoal, água, electricidade, etc., bem como as despesas de conservação do equipamento cedido (cláusula 14.ª) — obrigação esta que visava claramente assegurar a manutenção de determinadas condições que garantissem a identidade da empresa, tal como fora criada pela LUSOTUR.

Vejamos agora a posição «devedora» da AMASATUR: a retribuição por ela devida, e a pagar trimestralmente, haveria de ser calculada com base na *receita bruta da exploração do Campo de Golf ou de qualquer outra exploração comercial* de apoio àquela; a AMASATUR ficava, além disso, obrigada a conceder desconto *na utilização do Campo de Golf* aos proprietários individuais de Vilamoura — tudo demonstrando que esta empresa (que deveria pagar a primeira prestação logo *em Janeiro de 77* — 3 meses após o início da vigência do contrato ⁽⁴¹⁾ —, calculada de acordo com os parâmetros apontados) não poderia deixar de ter recebido *um estabelecimento apto a funcionar* e cuja exploração *ela se propunha iniciar de imediato*.

(41) Recordemos que o contrato, celebrado em 27 de Agosto de 1976, deveria ter início em Outubro seguinte.

E nem se concebe que as coisas se tivessem passado de modo diferente. Seria, na verdade, estranho — absurdo, até — que a LUSOTUR, após ter criado o Campo de Golf n.º 2, sediado em Vilamoura, tivesse acordado no desaparecimento, sem mais, do mesmo Campo como estabelecimento comercial (com a consequente extinção do valor criado — aviamento, no sentido atrás precisado), para ceder à AMASATUR apenas certos elementos do referido estabelecimento assim desmembrado. Pelo contrário, a LUSOTUR — sociedade comercial que possui fortes interesses no complexo turístico de Vilamoura —, tendo criado o aludido Campo de Golf, como se referiu, só poderia estar interessada em lhe dar a maior projecção possível — como polo de atracção de clientela que sem dúvida é —, quer explorando-o ela própria, quer cedendo a sua exploração a outra entidade que garantisse o mesmo resultado (42).

E repare-se que, tendo a LUSOTUR optado por esta segunda modalidade — por esta outra forma de satisfazer o próprio interesse relativo ao estabelecimento que criara — logicamente, não se considerou desligada do seu ulterior destino, limitando-se a perceber uma retribuição fixa pela exploração cedida: a sua posição contratual, tal como nos surge delineada em várias cláusulas, v.g., nas 6.ª, 9.ª e 14.ª, revela bem que a cedente *continuará interessada na manutenção do Campo de Golf n.º 2 como empresa* capaz de fornecer os serviços para que foi constituída (43). Na verdade, a retribuição estipulada varia em função

(42) A AMASATUR, possuindo também interesses em Vilamoura, apresentava, por certo, as condições requeridas para o efeito.

De notar que, ainda nesta modalidade, o Campo de Golf n.º 2 funcionaria não só como polo de clientela para a AMASATUR, mas também para a própria LUSOTUR: já pela circunstância de os possíveis utentes do campo se poderem constituir clientes de outros serviços implantados em Vilamoura (e fornecidos pela LUSOTUR), já, mais concretamente, pelo facto de, como referimos, na cláusula 13.ª a AMASATUR se ter comprometido a conceder 20% de desconto aos proprietários individuais de Vilamoura — regalia esta que seria, por certo, propagandeada pela LUSOTUR na sua campanha de venda de apartamentos.

(43) É claro que o interesse que a LUSOTUR tem na manutenção da capacidade lucrativa do estabelecimento que criou não põe em causa a qualificação deste contrato como de locação de estabelecimento, já que a locatária — AMASATUR — fica com perfeita liberdade de gerir o estabelecimento como entender, sem ter de obedecer a quaisquer directivas da LUSOTUR.

dos lucros do golf e de outras explorações conexas; por outro lado, como também vimos, a LUSOTUR assume a título permanente certos encargos relacionados com a conservação da aptidão do Campo de Golf n.º 2 para realizar o fim para que fora criado.

18. b) *Transferência onerosa* — O contrato de cessão de exploração ou de locação de estabelecimento comercial, como espécie que é do contrato de locação, tem como característica a onerosidade: locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição — dispõe o artigo 1022.º do C. Civil.

Também esta nota se encontra presente no contrato celebrado entre a LUSOTUR e a AMASATUR. Na verdade, como aliás já foi mencionado, de acordo com as cláusulas 6.ª e 9.ª, a cessionária fica obrigada a prestar à cedente — como correspondente da cessão de exploração do Campo de Golf n.º 2 — o equivalente a uma percentagem da receita bruta obtida através da exploração do referido Campo e de qualquer outra exploração comercial que venha a fazer de apoio à primeira (50% e 10%, respectivamente).

Nenhum reparo a opor no que concerne à modalidade de retribuição em que as partes convieram — ao contrário do que sucederia, como vimos, se de contrato de arrendamento se tratasse (44). Não havendo qualquer norma que coarcte a liberdade dos contraentes a este propósito (45), é perfeitamente admissível que aquela retribuição consistisse numa percentagem das receitas que a locatária-cessionária viesse a obter através da exploração da empresa (46).

19. c) *Transferência temporária* — No caso *sub judice*, ocorre igualmente o outro requisito necessário ao enquadramento

(44) Cfr. *supra*, n.º 3.

(45) Salvo, é claro, a norma geral do art. 280.º do Código Civil.

(46) Cfr. as observações feitas a este respeito por ORLANDO DE CARVALHO, no lugar cit. *supra*, pág. 18, nota 1.

do contrato na figura da locação de estabelecimento, permitindo assim distingui-lo do *trespasse*: o carácter *pro tempore* que a transferência reveste naquele tipo negocial. Isso resulta expressamente da cláusula 5.ª, onde se prevê a caducidade do contrato, decorridos que sejam 10 anos sobre a data do seu início.

O traço do negócio de locação de estabelecimento ora posto em realce seria, por certo, conforme aos interesses dos contratantes. De todo o modo, sê-lo-ia indubitavelmente aos da LUSOTUR, a qual, não estando interessada de momento na exploração do estabelecimento Campo de Golf n.º 2, que criara, não quereria, por outra parte, alienar a respectiva titularidade — desde logo, por encarar a hipótese de vir a ceder futuramente aquela exploração a um hotel, cuja construção estava prevista numa determinada zona de Vilamoura (veja-se a segunda parte da cláusula 5.ª). Ora, a solução deste problema veio ela a encontrá-la celebrando com a AMASATUR o contrato em causa, pelo qual lhe concedia a exploração do referido Campo durante o prazo de dez anos; findo este, recuperaria o estabelecimento, dando-lhe então o destino que entendesse. Se, porém, a citada hipótese de construção de um hotel viesse a concretizar-se, a LUSOTUR teria a faculdade de rescindir unilateralmente o contrato, contanto que 4 anos, pelo menos, tivessem decorrido sobre o início da sua vigência.

Por aqui se vê que só a cedência temporária do Campo de Golf poderia satisfazer o interesse da LUSOTUR — sem, por outra via, comprometer o da contraparte (pelo menos, é fora de dúvida que esta conveio em tal arranjo). De resto, pode dizer-se que *a possibilidade de o locador reaver no termo do prazo contratual o estabelecimento cedido, juntamente com a fruição do prédio onde está instalado*, constitui uma das consequências mais importantes da introdução no Código Civil de 1966 da norma do art. 1085.º, pela qual a locação de estabelecimento mercantil é subtraída ao regime do arrendamento e, logo, ao princípio da renovação obrigatória própria deste tipo contratual (confira o artigo 1095.º).

Bem se compreende que esta seja a única solução — que já

defendíamos muito antes de 1966 ⁽⁴⁷⁾ — que está de harmonia com a essência do contrato de locação de estabelecimento: sendo este um negócio jurídico pelo qual se cede, por determinado período de tempo, a exploração de um estabelecimento (e não a sua titularidade, como acontece no *trespasse* ⁽⁴⁸⁾), seria inaceitável que o locador, findo aquele período, ficasse impedido de reaver o estabelecimento cedido (ligado como está ao prédio), em virtude da actuação de um princípio que, manifestamente, não foi querido para semelhantes situações ⁽⁴⁹⁾. Se assim fosse, não restaria ao comerciante, transitoriamente inibido, por qualquer razão, de assegurar ele próprio a gestão e exploração do seu negócio, outro recurso que não fosse a alienação global da empresa (*trespasse*) ou a venda dos seus diferentes elementos constitutivos, *com renúncia à realização do valor de aviamento* ⁽⁵⁰⁾.

C) *Nulidade do contrato de locação de estabelecimento celebrado entre a LUSOTUR e a AMASATUR.*

20. O contrato celebrado entre a LUSOTUR e a AMASATUR, configurando-se, como acabámos de ver, como um contrato de locação de estabelecimento, deveria ter sido celebrado *por escritura pública*, em virtude do disposto no artigo 89.º,

⁽⁴⁷⁾ Vide a nossa *Reivindicação do estabelecimento comercial como unidade jurídica*, trabalho publicado na RLJ, ano 89.º (1956-1957), e mais tarde no volume *Estudos Jurídicos-II* (1969), p. 265 e ss.

⁽⁴⁸⁾ Afirma ANTUNES VARELA (RLJ 100.º, p. 271): «Se fosse aplicável à mera cessão de exploração o princípio da renovação obrigatória, o contrato acabaria quase por confundir-se, na prática, com a figura do *trespasse*, quando a intenção dos contraentes que está na base de um e outro é muito diferente, como muito diferentes são os interesses fundamentais que estão em jogo num e noutro caso».

⁽⁴⁹⁾ Sobre as razões que estão na base da aplicação do princípio da renovação obrigatória em sede de arrendamentos para comércio e indústria — as quais claramente não colhem no domínio do contrato de locação de estabelecimento — veja-se PEREIRA COELHO, *Direito Civil, I — Arrendamento (Sumários das Lições)*, ed. polic., Coimbra, 1980, p. 70 e s.

⁽⁵⁰⁾ Cfr. as nossas citadas *Lições de Direito Comercial*, vol. I, p. 85.

alínea *k*), do Código do Notariado: segundo este preceito, os contratos que tenham por objecto o gozo de estabelecimentos comerciais ou industriais só por aquela forma podem celebrar-se.

Não foi isto, porém, o que no presente caso se verificou: as partes formalizaram o seu contrato através de mero escrito particular. Daqui deriva a forçosa *nulidade* do negócio jurídico ⁽⁵¹⁾, dada a disposição do artigo 220.º do Código Civil e o facto de a lei não estabelecer aqui outra sanção para a omissão da forma prescrita ⁽⁵²⁾.

Haverá, pois, que aplicar o regime da nulidade do negócio jurídico, tal como vem descrito no artigo 286.º do Código Civil, pois o legislador não prescreveu, em matéria de contrato de locação de estabelecimento, quaisquer desvios a esse regime ⁽⁵³⁾: a

⁽⁵¹⁾ Neste sentido se tem pronunciado a jurisprudência; cfr., por ex., os acórdãos do S.T.J., de 28.10.75 (RLJ n.º 109.º, p. 308. e ss.) e de 14.5.80 (BMJ n.º 307, p. 235); da Relação de Lisboa, de 22.2.74 (BMJ n.º 234, p. 324) e de 19.6.74 (BMJ n.º 238, p. 278); e da Relação de Coimbra, de 14.7.81 (Colectânea de Jurisprudência, VI (1981), tomo 4, p. 21 e ss.).

⁽⁵²⁾ A exigência desta particular forma para o contrato de locação de estabelecimento decorre de razões que se prendem sobretudo com a necessidade de garantir, já a ponderação da decisão a tomar (está aqui em causa um bem — o estabelecimento — economicamente relevante e cuja exploração envolve especiais riscos e obrigações), já a assistência técnico-jurídica competente que se espera do notário (prevenindo-se ao mesmo tempo futuras dúvidas e desinteligências sobre o conteúdo do contrato).

⁽⁵³⁾ Já o mesmo não sucede, porém, em sede de contrato de arrendamento para comércio e indústria. Devendo tais contratos ser reduzidos a escritura pública, nos termos do artigo 1029.º, n.º 1, al. c) do Código Civil, a inobservância desta forma implica nulidade, por força da norma do art. 220.º. Simplesmente, o n.º 3.º do citado art. 1029.º dispõe que «a falta de escritura pública é sempre imputável ao locador e a respectiva nulidade só é invocável pelo locatário...». As razões justificativas deste preceito encontram-se no Preâmbulo do Dec. Lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro, e consistem na restrição ao exercício do direito de propriedade — motivada pela função social que cabe a esta — e na protecção das partes contratuais menos favorecidas. O carácter controverso de uma de tais razões bastaria para impedir a aplicação da norma do n.º 3 do artigo 1029.º (norma nitidamente excepcional) a casos nela não previstos (designadamente ao da locação de estabelecimento), por menos rigidamente que se queira entender o preceito do artigo 11.º do Código Civil. Acresce não ser o locador necessariamente o proprietário do imóvel onde existe o estabelecimento — e ser descabido considerar o locatário de estabelecimento comercial como «parte contratual mais desfavorecida» em relação ao locador.

LUSOTUR pode, assim, invocar a todo o tempo a nulidade do contrato celebrado com a AMASATUR; a nulidade podia também ser oficiosamente declarada pelo tribunal.

Em consequência da declaração da nulidade do contrato celebrado, e de acordo com o preceituado no artigo 289.º do Código Civil, nos termos do qual deverá ser «restituído tudo o que tiver sido prestado», a AMASATUR está obrigada a devolver o estabelecimento comercial Campo de Golf n.º 2 à LUSOTUR.

Acertadas nos parecem, pois, as decisões que as duas instâncias proferiram neste pleito, em consequência da natureza que atribuíram ao contrato. O contrato é, com efeito, *nulo por falta de forma*, daí decorrendo para a AMASATUR a obrigação de restituir à LUSOTUR o estabelecimento locado e para esta o direito de ser indemnizada dos prejuízos que sofreu em virtude de o Campo de Golf n.º 2 não ter reentrado oportunamente no seu gozo e fruição.

21. Apenas uma nota mais para finalizar.

Ainda que por hipótese (que decididamente se exclui) se entendesse que o contrato em referência não poderia ser declarado nulo⁽⁵⁴⁾, nem por isso se alteraria a conclusão principal a que chegámos no número anterior.

Com efeito, se o negócio jurídico em questão fosse válido (que não é), *teria ficado rescindido* a partir da data em que se tornou eficaz (31-7-1978) a notificação que a LUSOTUR dirigiu à AMASATUR, ao abrigo do disposto na cláusula 12.ª. Muito embora essa cláusula se não proponha como fim principal a atribuição aos contraentes, em dadas circunstâncias, da faculdade de rescisão *ad nutum* do contrato, não é menos certo dos seus termos ressaltar, sem margem para dúvidas, que na ideia das partes a qualquer delas era reconhecido tal direito, com a única restri-

(54) Ou por se não considerar sujeito, como contrato inominado, a qualquer exigência de forma (*vide*, porém, a nossa crítica ao voto de vencido constante do Acórdão da Relação de Évora, *supra* n.º 5), ou por se entender que é cabido aqui o recurso à norma excepcional do n.º 3 do artigo 1029.º do Código Civil (ideia cuja falta de fundamento temos por evidente: *vide supra*, n.º 20, nota 53).

ção de ficar sujeita à obrigação de indemnizar aquela que desse direito fizesse uso sem justa causa.

De resto, a própria cláusula 12.^a estabelece o modo de calcular a indemnização devida em tal hipótese.

Como a LUSOTUR não invocou justa causa para a rescisão, dir-se-ia que lhe ficou a incumbir a referida obrigação de indemnizar a outra parte. Só que a AMASATUR, negando-se a reconhecer a legitimidade da falada rescisão e a restituir o estabelecimento em causa — isto é, recusando-se a dar cumprimento ao disposto na citada cláusula 12.^a —, teria incorrido por seu turno na obrigação de prestar à contraparte o equivalente dos danos por esta sofridos, em virtude de se encontrar ilicitamente privada do gozo e fruição do mesmo estabelecimento.

Ora, como vimos, a LUSOTUR usou em determinada altura desse seu direito contratual (⁵⁵) — e, logo, a partir daí a AMASATUR passou a deter sem título legítimo o estabelecimento, privando a outra parte da sua exploração e da obtenção dos benefícios consequentes.

CONCLUSÕES

21. Enunciemos agora as conclusões a que fomos chegando ao longo deste trabalho:

I

O contrato celebrado, em 27 de Agosto de 1976, entre a LUSOTUR e a AMASATUR é um contrato de locação de estabelecimento comercial. Na verdade, foi um estabelecimento que as partes quiseram negociar e não um prédio rústico. Aliás, a um contrato de arrendamento de um prédio rústico para fins comerciais faltaria sempre um elemento essencial: uma renda fixa em escudos (Cód. Civ., art. 1089.^o).

(⁵⁵) Isto sempre dentro da hipótese da validade do contrato.

II

Tão pouco se pode considerar aquele contrato como um *contrato inominado*. Se, porém, assim tivesse de ser havido (por falta das notas caracterizadoras de qualquer contrato nominado), ele não estaria já em vigor, pois teria sido rescindido pela LUSOTUR (com efeitos a partir de 31 de Julho de 1978), ao fazer esta empresa uso da faculdade de pôr termo ao convénio, que a cláusula 12.ª lhe reconhecia.

III

No caso *sub judice* verificam-se, porém, todas as condições necessárias para se poder enquadrar o contrato na moldura da *locação de estabelecimento*.

Desde logo, à data da celebração do contrato, existia na titularidade da LUSOTUR o estabelecimento comercial Campo de Golf n.º 2, por ela criado, e susceptível de ser dado em locação: existia um conjunto de meios apto a ser explorado comercialmente — existia uma empresa com o seu aviamento.

De facto, o aludido campo de golf, tal como se apresentava ao tempo do contrato (conclusão ou começo de vigência), constituía o *núcleo essencial* de um estabelecimento ou empresa de certo ramo (o ramo das empresas destinadas à exploração comercial de actividades desportivas — espécie do género empresas de fornecimento ou prestação de serviços ao público, mediante preço convencionado). Concretamente, esse núcleo consistia num terreno *com determinada conformação* (a adequada à prática do golf) e algum equipamento, e bem assim numa casa de apoio (provisória, mas dotada de chuveiros e algum mobiliário), instalação de água e electricidade, e algum pessoal (veja-se a cláusula 14.ª, alínea a), do contrato e folha 7-verso do Acórdão da Relação de Évora).

IV

Não obsta à conclusão anterior o facto de o Campo de Golf n.º 2 não ter entrado ainda em funcionamento à data da celebra-

ção do contrato. Na verdade, não é essencial, para que determinada organização seja havida como estabelecimento comercial ou industrial, que a respectiva exploração se tenha iniciado já — basta que essa organização *se encontre apta a funcionar como tal*.

V

A circunstância de não estar construída ainda a casa de apoio definitiva, nem arrelvado o chamado campo de prática (treino) — coisas que, aliás, a LUSOTUR se comprometeu contratualmente a fazer — não prejudica a qualificação do Campo de Golf n.º 2 como verdadeira empresa comercial — aqueles elementos seriam apenas *adjunções* à empresa já existente, que iriam possibilitar a sua melhor rentabilidade.

VI

O contrato celebrado entre a LUSOTUR e a AMASATUR versou realmente sobre aquele estabelecimento Campo de Golf n.º 2: assim o demonstra o conteúdo das estipulações contratuais, de onde ressalta claramente a intenção das partes de negociar a cessão da exploração da empresa de que a LUSOTUR era titular. Foi esse o objecto da negociação — e não o prédio enquanto tal.

Como, além disso, o contrato envolveu a transferência *pro tempore* e a título oneroso da exploração, encontram-se reunidos todos os elementos indispensáveis à qualificação desse contrato como locação (ou cessão de exploração) de estabelecimento.

VII

Nos termos do art. 89.º, alínea *k*), do Código do Notariado, o contrato de locação de estabelecimento (como contrato que tem como objecto o gozo deste bem) está sujeito a uma forma especial: deve ser reduzido a escritura pública. A inobservância desta forma implica a nulidade do contrato, nos termos do artigo 220.º do Código Civil.

De acordo com o regime da nulidade prescrito na lei — artigo 286.º do Código Civil —, a LUSOTUR pode invocar a todo o tempo a invalidade do negócio jurídico, decorrente do indicado vício de forma (a qual podia também ser oficiosamente declarada pelo tribunal).

VIII

Sendo o contrato nulo, e de harmonia com o preceituado legalmente em matéria de efeitos da nulidade dos negócios — artigo 289.º do Código Civil —, a AMASATUR está obrigada a devolver à LUSOTUR o estabelecimento comercial Campo de Golf n.º 2, pois carece de título legítimo para o possuir ou deter. Está obrigada também a indemnizar a outra parte dos prejuízos que vier a apurar-se ter esta sofrido.

IX

Se eventualmente — contra aquilo que nos parece ser a correcta aplicação das normas e princípios jurídicos pertinentes ao caso concreto — se vier a julgar que o contrato de locação de estabelecimento não pode ser declarado nulo, continua ainda assim a AMASATUR a carecer de causa justificativa para deter o Campo de Golf n.º 2. Com efeito, nessa hipótese dever-se-á reputar extinto o contrato já há alguns anos — mais precisamente, desde 31 de Julho de 1978, data em que a LUSOTUR, mediante notificação dirigida à AMASATUR, considerou o contrato rescindido, utilizando assim a faculdade que lhe era concedida pela já citada cláusula 12.ª.

Tal é o nosso parecer.

Coimbra, Outubro de 1984.

a) *A. Ferrer Correia.*