

**LOJAS EM CENTROS COMERCIAIS;  
INTEGRAÇÃO EMPRESARIAL; FORMA**

**Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça  
de 24 de Março de 1992**

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça  
Na Comarca de Lisboa,  
Valente & Morais, Lda.  
propôs a presente acção ordinária contra  
Empresa Imobiliária da Fonte Nova, Lda.  
na qual pediu:

- a) Se declarasse que o contrato que vincula a autora e a ré é de arrendamento para comércio, com a renda mensal de 104 520\$00 e sendo o comércio o dos artigos referidos em certo documento;
- b) Se declarasse que não houve incumprimento por parte da autora mas sim da ré, beneficiando a autora da excepção do não cumprimento do contrato;
- c) Se condenasse a ré a pagar à autora a quantia de 9 255 000\$00 de indemnização pelos prejuízos sofridos.

Para tanto, articulou os factos que, em seu entender, fundamentam os pedidos feitos.

Na sua contestação-reconvenção, a ré pediu a improcedência da acção e a procedência da reconvenção e em consequência desta se declarasse:

- a) Rescindido o contrato celebrado entre a autora e a ré;
- b) Se condene a autora a desocupar a loja;
- c) Se condene a autora a pagar à ré a quantia de 1 199 681\$00 de indemnização pelos prejuízos sofridos.

Para tal, articulou os factos que, em seu entender, levam à improcedência da acção e à procedência da reconvenção.

Replicou a autora a pedir que se julgasse no saneador a questão relativa à natureza do contrato e, a final, procedente a acção e improcedente a reconvenção.

Foi proferido o despacho saneador em que, além das questões tabelares, se relegou para final o conhecimento de uma excepção peremptória e foram organizados a especificação e o questionário, de que se reclamou com êxito.

Feito o julgamento, o meritíssimo juiz da 1.<sup>a</sup> instância proferiu sentença em que, julgando parcialmente procedente a acção, declarou que o contrato celebrado entre a autora e a ré constitui um contrato misto de arrendamento para comércio e prestação de serviços e sujeito aos respectivos regimes legais, sendo a renda mensal de 104 520\$00 e destinando-se a loja ao comércio dos artigos acordados a pág. 18, e condenou a ré a permitir à autora o efectivo gozo da coisa locada — a loja em causa — e ainda a pagar à autora a indemnização pelos prejuízos que lhe causou e que se vierem a apurar em execução de sentença e relativas ao pagamento das quantias para ressarcimento de:

- a) Das despesas despendidas pela autora com pessoal — duas empregadas que a autora manteve mesmo após o encerramento da loja;
- b) Dos danos causados ao nome comercial da autora;
- c) Dos prejuízos sofridos em consequência da imobilização das mercadorias existentes no estabelecimento;
- d) Das despesas efectuadas pela autora para reposição dos objectos na loja;

- e) Dos prejuízos que advêm para a autora do fato de não usar o locado, deixando assim de desenvolver a sua actividade comercial,

e em que julgou improcedente a reconvenção.

Desta sentença apelou a ré, que também juntou um parecer do Prof. José de Oliveira Ascensão.

A Relação, dando provimento ao recurso e revogando a sentença, julgou a acção improcedente e parcialmente procedente a reconvenção, condenando a autora a pagar à ré o liquidado IVA, 27 872\$00, 1 429 472\$00 (desde 1/7/86 até efectiva restituição da loja) juros moratórios de 23% até 28/4/87 e de 15% desde 29/4/87 até final pagamento daquelas quantias e nova variação desta taxa, e ainda a pagar o juro de 5% do artigo 829-A n.º 4 do C. Civil.

Deste acórdão interpôs a autora recurso de revista e, nas suas alegações, concluiu assim:

I — A cedência do gozo de coisa imóvel por determinado prazo mediante uma retribuição constitui arrendamento (arts. 1022.º e 1023.º do C. Civil), apesar de haver cláusulas que não são próprias do contrato de arrendamento (art. 406.º, n.º 2 do C. Civil), pelo que o acórdão recorrido errou ao classificar tal contrato como atípico;

II — O acórdão recorrido ofende o art. 1.º do C. P. Civil e o art. 334.º do C. Civil, ao aprovar implicitamente o recurso à força por parte da ré, e o art. 483.º do C. Civil ao denegar o direito de indemnização à autora, e os arts. 623.º e 624.º do C. Civil, pois que, tendo-se a autora pago à custa de caução, nunca poderá ser condenada a pagar segunda vez mas tão só a reforçar a caução;

III — Não podendo usar a loja depois da restituição ordenada pelo tribunal, não se podia exigir à autora que prestasse o contratado, pelo que o acórdão ofende o art. 428.º do C. Civil;

IV — Não podendo a autora usar a loja, apesar de o tribunal ter ordenado que a mesma lhe fosse devolvida, não lhe pode ser exigido o pagamento de 1 421 472\$00, que a ré, aliás, terá cobrado de terceiros, nem os juros referidos no dito acórdão;

V — Não estão preenchidos os requisitos legais da sanção peuniária compulsória, pelo que foi violado o art. 829.º-A do C. Civil;

VI — Nenhuma norma legal cria regime próprio para a cedência de gozo de lojas em centros comerciais e não existe definição legal de centro comercial;

VII — No caso concreto, os estabelecimentos comerciais instalados nas lojas constituem, cada um de per si, unidades económicas e patrimoniais autónomas, na esfera dos lojistas arrendatários, e a entidade denominada de «centro comercial» não participa nem nas vantagens nem nas perdas desses estabelecimentos nem nada tem a ver com a sua gestão comercial, limitando-se a prestar serviços aos ditos estabelecimentos em tudo idênticos aos que são prestados pelos condóminos de prédios em propriedade horizontal pelos administradores do condomínio ou por empresas especializadas, em nada afectando a natureza locatícia dos contratos de cedência de espaço;

VIII — O acórdão recorrido, alegando a matéria de facto dada como provada sem que tal lhe seja permitido, ofende o artigo 712.º, n.º 2 do C. P. Civil;

IX — Deve conceder-se provimento ao recurso, revogar-se totalmente o duto acórdão recorrido e confirmar-se em toda a sua dimensão a sentença da 1.ª instância.

Nas suas contra-alegações, a recorrida concluiu pela improcedência total das conclusões da recorrente, além de que, mesmo que assim se não entendesse, a sentença de 1.ª instância nunca podia ser confirmada por violar o disposto nos artigos 405.º, n.º 1, 406.º, n.º 1, 432.º, 1305.º, 428.º, 817.º e 798.º, todos do C. Civil, devendo, assim, negar-se provimento ao recurso.

Vêm provados os factos seguintes:

1 — Em 8/3/85, as partes celebraram o acordo constante e escrito de fls. 11 a 18, denominado pelas partes como contrato de licença e utilização, em relação à loja n.º 12 do Centro Comercial de Benfica (ou Fonte Nova), certo sendo que a autora aderiu a este escrito proposto pela ré, sem possibilidades de negociar o seu conteúdo, com excepção da actividade a exercer e o espaço a ocupar; dá-se por reproduzido o doc. de fls. 60 a 66 designado Regulamento Interno do Centro Comercial de Benfica;

2 — Pelo referido acordo de fls. 11 e 18, a ré proporcionou à autora o comércio na referida loja de vários artigos de antiguidade e objectos usados, constantes da lista de fls. 18, pelo prazo de 5 anos, sucessivamente renovado por iguais períodos, «salvo rescisão por qualquer das partes», e mediante a retribuição anual de 1 254 240\$00, dividida em prestações mensais iguais e sucessivas;

3 — Pelo mesmo acordo, a ré comprometeu-se a prestar à autora os serviços de segurança, manutenção e conservação geral das partes e equipamentos de utilização comuns, a publicidade e promoção do Centro Comercial de Benfica, sendo o preço rateado pela autora e pelos outros lojistas, e ainda a fornecer luz, electricidade, gás e telefones, relativos aos serviços comuns do Centro Comercial de Benfica e a liquidar pontualmente os respectivos encargos, os quais serão posteriormente rateados e liquidados pelos lojistas;

4 — Consoante o mesmo acordo (cláusula 21), foi convenionada uma caução, prestada pela autora, no montante de 627 120\$00, para salvaguarda da satisfação pela autora do que se comprometera por esse acordo, como também se acordou que de tal montante poderia a ré levantar, para satisfazer os encargos acima referidos no n.º 3, as quantias em dívida pela autora, devendo esta reforçá-la até ao montante de 627 120\$00 no prazo de 30 dias a contar da notificação feita àquela pela ré;

5 — Em Dezembro de 1985, a autora deixou de satisfazer a quantia de 35 672\$00 referente a electricidade, em Janeiro de 1986 a quantia de 3 396\$00, em Fevereiro de 1986 a quantia de 113 367\$00 referente a telefone e renda e em Março de 1986 a quantia de 104 520\$00 referente à renda, e a autora também não pagou à ré as quantias de 19 256\$00 de encargos comuns relativos a Janeiro de 1986, 9 716\$00 de T.L.P. de Março de 1986, 20 438\$00 (encargos comuns, Fevereiro de 1986) 9 776\$00 (T.L.P. de Abril de 1986) e 4 515\$00 (E.D.P. de Março de 1986);

6 — A ré enviou à autora, então, a carta de fls. 19 e 20, datada de 20/3/86, informando que procederia ao desconto dos montantes referidos na al. 1, da especificação (os sobreditos 35 672\$00, 3 394\$00, 113 367\$00 e 104 520\$00) e do IVA correspondente, no valor global de 290 403\$00 na caução supra referida e pedindo para no prazo de 30 dias repor tal quantia na mesma caução, mas a

autora deixou de repor tal quantia na caução, isto é, deixou de a reforçar;

7 — A ré opôs-se a que a autora continuasse a utilizar a loja 12 em causa, desde 9/4/86, e suspendesse a prestação de serviços acima referidos que lhe vinha fornecendo, certo sendo que a autora se encontrava impedida pela ré de usar a loja em causa desde 9/4/86 até 18/7/86.

8 — A autora instaurou providência cautelar de restituição provisória da posse, tendo-lhe sido restituída a posse da loja em 18/7/86, e, em 19/1/87, foi declarada sem efeito aquela providência cautelar e ordenada a restituição da loja n.º 12 à ré e requerida Centro Comercial da Fonte Nova, que dela tomou posse em 25/3/87;

9 — A autora deixou de satisfazer à ré a quantia de 27 872\$00 referentes aos 8 dias de Abril de 1986, pelo menos;

10 — Em 10/4/86, pelas 10,30 horas, funcionários da ré, a mando desta, ocuparam a dita loja n.º 12 e mudaram as fechaduras, quando a loja estava aberta ao público e o centro comercial em funcionamento, certo sendo que se encontravam no interior da loja e aí ficaram, durante algum tempo, as mercadorias constantes da lista de fls. 21 a 24;

11 — Alguns fornecedores da autora não lhe quiseram fazer mais fornecimentos, designadamente para outra loja existente no Centro Comercial das Amoreiras;

12 — A autora deixou de poder receber a mercadoria enquanto lá esteve, nos termos constantes supra do n.º 10, e de auferir proventos com o comércio da mesma, e a autora, com loja fechada, manteve duas empregadas que ali trabalhavam durante 3 meses, sendo que a autora deixou de transaccionar a mercadoria na loja existente, deixando de ganhar quantias não apuradas;

13 — Perante a ordem de a ré entregar a loja à autora, esta despendeu quantia não apurada com pessoal que contratou para proceder ao transporte da mercadoria, apreendida pela ré, para a colocar de novo na loja;

14 — Depois da entrega da loja por ordem do tribunal, na providência cautelar apensa, a ré recusou-se a fornecer electricidade à autora, tornando-se de todo inviável o exercício do comércio na loja em causa e a sua utilização;

15 — Tentou a autora usar a loja, recorrendo à iluminação a gás, mas ninguém entrou na mesma julgando que estava fechada e assim deixou a autora de desenvolver a sua actividade comercial;

16 — A ré adoptou o comportamento acima referido no n.º 14 devido ao facto de a autora ter deixado de satisfazer à ré o preço do fornecimento da electricidade a partir de 9/4/86 bem como o dos restantes serviços acima referidos no n.º 3;

17 — Ao deixar de desenvolver a sua actividade comercial, a autora deixou de ganhar quantia indeterminada;

18 — A autora, ao recuperar a loja, a ré ficou impedida de encontrar um lojista que a utilize;

19 — A ré contratou já novo lojista que, em 1/7/86, se propunha exercer o seu comércio na loja pelo preço de 1 421 472\$00, tendo entregue já à ré a quantia de 710 736\$00 como caução, quantia esta que a ré devolveu em 30/7/86.

\*

\* \*

A questão básica do presente recurso é a qualificação jurídica do contrato celebrado entre a autora e a ré, através do qual esta, como exploradora do Centro Comercial de Benfica, instalado no edifício designado Fonte Nova, concedeu àquela licença de utilização da loja n.º 12, que é parte integrante do dito Centro Comercial de Benfica, contrato esse cujas cláusulas e condições constam do documento junto de fls. 11 a 18.

A primeira instância entendeu tratar-se de um contrato misto de arrendamento comercial e de prestação de serviços, mas a 2.ª instância não concordou e disse tratar-se de contrato inominado ou atípico.

A qualificação jurídica do contrato em causa começou a ser abordada recentemente, à medida que foram surgindo os chamados centros comerciais — *shopping centers* — e não tem havido unanimidade de opiniões.

Entre nós, Antunes Varela (*RLJ* 122.º, 63 e ss. e 80 e ss. e *Das Obrigações em Geral*, 7.ª ed., vol. I, 300 e ss.) e Galvão Teles (*CJ*, Ano XV, T. II, 23 e ss.) divergem pois que o primeiro defende que o dito contrato tem um [...] não enquadrável nos contratos típicos

com ele mais ou menos aparentados (arrendamento para comércio e locação de estabelecimento comercial) e deve ser qualificado como um contrato atípico ou inominado de cessão de exploração de loja integrada em Centros Comerciais, enquanto o segundo advoga que se trata de contrato típico de arrendamento de imóvel, não de [...] nem de locação de estabelecimento comercial.

Ambos concordam haver, neste tipo de contratos, para além da cedência temporária do gozo de dado espaço físico, constituído pela loja onde se irá instalar o estabelecimento comercial, todo um conjunto de elementos proporcionados pelo centro comercial que valorizam de modo especial a loja e o negócio nela explorado e enriquecem o conteúdo do contrato. Estas muitas condições ou especiais vantagens que atraem uma clientela mais selecta ou endinheirada ou simplesmente maior (local de luxo, vasto espaço com numerosas lojas de comércio variado e não concorrente) e a prestação de serviços importantes, que, no final de contas, valorizam a loja e o negócio (decoreação, água, luz, telefone, limpeza, higiene, climatização, segurança, elevadores, escadas rolantes, estacionamento de veículos).

Todavia, enquanto Antunes Varela considera as cláusulas atinentes a tais vantagens e serviços insusceptíveis de se enquadrar no padrão típico do arrendamento para comércio ou da locação do estabelecimento comercial e antes capazes de forçar à admissão de um contrato atípico, já Galvão Teles, sem menosprezar o relativo peso de tais cláusulas, suficiente *de iure condendo*, para futura intervenção do legislador, afasta claramente a hipótese de contrato inominado ou a de locação de estabelecimento comercial e defende haver um contrato de arrendamento de imóvel — a loja — para o exercício do comércio.

Por sua vez, José de Oliveira Ascensão, no Parecer junto, põe-se ao lado de Antunes Varela, pois que nega haver um arrendamento para comércio ou uma cessão de exploração ou mesmo um contrato misto de arrendamento e qualquer outro e advoga tratar-se de um contrato inominado de integração empresarial regido pelas cláusulas estipuladas pelos contraentes e supletivamente, pelas disposições dos contratos típicos, se houver analogia, certo sendo que, para chegar a essa conclusão, também, como Antunes Varela e Galvão Teles, destacou as especiais vantagens e os impor-



tantes serviços proporcionados pelo centro comercial aos lojistas, mas ainda, pela primeira vez, chamou a atenção para a significativa importância da integração empresarial, ou seja, a integração da empresa [...] cada uma das lojas, na empresa mais vasta, o centro comercial, com uma gestão unitária e uma dinamização empresarial do conjunto que sobreleva o mero aspecto de gozo estático de cada uma das lojas.

Cabe ainda referir que Almeida Costa, ao criticar o acórdão do STJ de 26/4/84 (*BMJ* 336, 401) parece aderir mais à tese de Galvão Teles, pois considera contrato de arrendamento para comércio um contrato qualificado por este acórdão como inominado.

Quanto à jurisprudência, podemos dizer que o acórdão referido se encosta à orientação de Antunes Varela e Oliveira Ascensão, enquanto um outro ac. do S.T.J., de 26/4/84 também (*BMJ* 336, 406) se lhe opõe e opta pelo arrendamento comercial num contrato idêntico senão mais expressivo que o considerado naquele outro acórdão.

Pelo que toca a diplomas legislativos relativos aos centros comerciais, importa referir a Portaria 424/85, de 5/7, e o Dec.-Lei 190/89, de 6/6, a primeira dando a noção de centro comercial e o segundo sujeitando a autorização prévia a localização de grandes superfícies comerciais; como faz notar Oliveira Ascensão, estes diplomas, ao pressuporem uma forçosa integração das diversas lojas em estabelecimento comercial mais vasto bem como a unidade de gestão de centro comercial, favorecem a tese do contrato de integração empresarial inominado; aliás, do Dec.-Lei 190/89 (arts. 1.º, 2.º e 3.º e até o preâmbulo) ressaltam as faladas vantagens e serviços prestados pelo centro comercial às lojas individuais que o integram e daí que tais textos não favoreçam a tese do puro e simples arrendamento para comércio.

Problema é, pois, saber se as cláusulas e condições do contrato elaborado pelas partes (doc. de fls. 11 a 18; v. ainda doc. de fls. 60966) ainda encaixam no esquema essencial dos contratos típicos, na *causa* de cada um deles, isto é, na sua função económico-social, ou não, hipótese esta última em que terá de qualificar-se o contrato como misto ou como inominado.

Para tanto, é preciso captar previamente a vontade das partes, interpretá-la se necessário para, depois, se qualificar, de harmonia

com a lei, o contrato que elas quisessem celebrar, tendo presente a referida *causa* de cada contrato típico (Galvão Teles, *C.J.* XV, T. II, 26; Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, 7.<sup>a</sup> ed., vol. I, 277).

A esta luz, vejamos o que há.

Seguramente que se não pode falar de contrato de locação de estabelecimento comercial. É que, na altura da celebração do contrato, ainda não havia estabelecimento comercial, pois que como tal não pode ser designado o local, em tosco, destinado à loja, embora com algum equipamento (telefone, sistema de detecção de incêndios, ar condicionado, electricidade). Assim pensam Oliveira Ascensão (parecer junto) e Galvão Teles (doc. cit.), acrescentando este último ainda que, a haver cessão, ela seria nula por impossibilidade física do objecto.

É certo que já existiam, prontos a actuar, todos ou quase todos os serviços importantes e as especiais vantagens que o centro comercial iria proporcionar a cada um dos lojistas, mas isto, se bem que importante para a valorização da loja, não chega, de modo algum, para se poder dizer que está montada a estrutura de um estabelecimento comercial, dado faltar ainda muita coisa, como mercadorias, mobiliário, nome, marcas, empregados, etc..

E arrendamento para comércio, terá havido?

Da própria noção legal de locação (art. 1022.º do C. Civil) resulta que a essência da locação está na cedência de gozo, temporário, de uma coisa, mediante retribuição; e, se o fim estiver directamente relacionado com uma actividade comercial, estar-se-á perante um arrendamento para comércio, dizia o então ainda vigente artigo 1122.º do C. Civil.

Não sofre dúvida que, no presente caso, a ré cedeu à autora o gozo, temporário, da loja, mediante uma retribuição anual dividida em prestações mensais.

Mas não foi só isto, há muito mais.

Com efeito, entre as numerosas cláusulas contratuais há que destacar algumas, por especialmente significativas para a qualificação do contrato:

- 1 — O contrato foi celebrado por 5 anos, sucessivamente renovável por igual período, salvo rescisão de qualquer das partes;

- 2 — A autora, a concessionária, ficou sem poder transferir a sua posição sem autorização da concedente, a ré;
- 3 — A concessionária não pode realizar saldos sem autorização;
- 4 — A concessionária obrigou-se a respeitar o falado Regulamento;
- 5 — Os contraentes deram ao contrato o nome de licença e utilização da loja;
- 6 — A concedente inspeciona e fiscaliza a loja;
- 7 — A loja só pode ser destinada ao comércio dos produtos listados por apenso ao contrato;
- 8 — A administração do centro comercial, a direcção dos serviços de interesse comum incumbe à concedente;
- 9 — A concedente comprometeu-se a prestar à concessionária os serviços de segurança, manutenção e conservação geral das partes e equipamentos de utilização comum, a publicidade e promoção do dito centro e ainda a fornecer luz, electricidade, gás e telefone, relativos aos serviços comuns, e a liquidar os respectivos encargos, posteriormente a ratear e a liquidar por todos os lojistas (no fim de contas, as faladas vantagens especiais e os importantes serviços);
- 10 — A autora aderiu ao acordo proposto pela ré, constante do dito documento de fls. 11 a 18, sem possibilidade de negociar o seu conteúdo, em grande parte;
- 11 — Além do mais, a ré obrigou-se a prestar uma caução de 627 120\$00, para salvaguardar a satisfação daquilo a que se comprometera (os ditos encargos), podendo para tal a ré levantar desta caução as quantias necessárias, que a autora teria de repor no prazo de 30 dias, após notificação feita pela ré para o efeito.

Ora bem, afigura-se-nos que de todo este conjunto de cláusulas se colhe a ideia de que a vontade dos contraentes não foi a de celebrar um contrato cujo conteúdo se cifrasse apenas na cedência, temporária, do gozo de uma coisa para comércio, mediante uma retribuição (é esta a essência do arrendamento para comércio, se bem que um tal conteúdo não seja exclusivo da locação, como se

evidencia no parecer junto), embora enriquecido pelas mencionadas cláusulas acessórias.

É que contra isso apontam as ditas cláusulas, nomeadamente a relativa à possibilidade de rescisão do contrato ao fim de 5 anos e a respeitante à impossibilidade de a autora transferir a sua posição sem autorização (quanto à 1.<sup>a</sup>, Galvão Teles foge à dificuldade considerando nula semelhante cláusula por contrária ao regime vinculuístico do arrendamento, mas convenhamos que se trata de argumentação ilógica na medida em que se parte do princípio de que o contrato é de arrendamento) bem como a cláusula relativa à designação do contrato (licença e utilização da loja) e todos aqueles que se relacionam com a direcção e fiscalização do centro comercial e sobretudo com as vantagens especiais e os importantes serviços a prestar pela concedente, cláusulas estas tão numerosas e de tanto peso que quase submergem a cláusula incidente sobre o arrendamento propriamente dito, isto é, sobre a cedência do gozo, temporário, da loja, para o exercício do comércio, para não falar ainda da adesão forçada da autora ao acordo proposto pela ré, sem possibilidades de negociar o seu conteúdo, circunstância esta última a fazer lembrar os contratos de adesão em que uma das partes é forçada a aceitar os termos do contrato padrão ou modelo apresentado pela outra parte.

Tudo isto revela, pensamos nós, que as partes não quiseram celebrar, e não celebraram, um simples contrato de arrendamento da loja para comércio, tantas são as cláusulas que escapam ao esquema essencial deste contrato típico.

Mas, por último, não se estará perante um contrato misto, que reúne os caracteres do arrendamento para comércio (art. 1112.º do C. Civil) e do contrato de prestação de serviços (art. 1154.º do C. Civil), como se julgou na sentença da 1.<sup>a</sup> instância?

Sem embargo de, a nosso ver, esta ser a posição que mais se aproxima do contrato declarado e querido pelas partes, certo é que tal solução é de rejeitar.

Na verdade, como Antunes Varela acentua, o dito contrato, além das prestações próprias daqueles dois contratos nominados, apresenta outros elementos essenciais que não encaixam na *causa* deles (integração do lojista no conjunto seleccionado formado por todas as lojas, por exemplo) e, por outro lado, o conjunto das pres-

tações efectuadas ou prometidas pela concedente, a ré, empresta ao contrato uma *causa* típica, global, diferente da dos referidos contratos típicos.

Por seu lado, Oliveira Ascensão, no parecer junto, também se opõe à configuração de uma união de contratos, por se não verificarem todas as características típicas dos contratos de arrendamento e de prestação de serviços, ou de um contrato misto, porquanto o fulcro do contrato em análise não consiste essencialmente na atribuição, temporária, do gozo de um imóvel, mediante retribuição, mas sim no aspecto dinâmico da integração empresarial, sendo todo o contrato dependente das referidas actividades e prestações, passando a uma posição secundária e subordinada ao gozo temporário da loja.

Para conclusão, aderindo à posição de Antunes Varela e Oliveira Ascensão, optamos pela existência de uma espécie negocial nova, um contrato atípico ou inominado, com caracteres muito diferentes dos mencionados contratos típicos.

Um tal contrato, atento o princípio da liberdade contratual (art. 405.º do C. Civil), deve regular-se, em primeiro lugar, pelas estipulações das partes e, a seguir, pelas regras dos contratos típicos afins, onde houver analogia (Vaz Serra, *R.L.J.* 100.º, 265).

\*

\*       \*

Posto isto, a questão da forma do contrato em causa, pois que, como se irá demonstrar, ele é nulo por inobservância da forma legal (art. 220.º do C. Civil) e semelhante nulidade é de conhecimento officioso (art. 286.º do C. Civil).

Com efeito, nos termos da al. *k*) do art. 99.º do Código do Notariado, estão sujeitos a escritura pública os negócios que tenham por objecto o gozo de estabelecimentos comerciais ou industriais e o contrato em apreço é negócio que, sem dúvida, tem por objecto o gozo da loja destinada ao comércio.

E, em contrário, não se diga que ao caso deve aplicar-se o disposto no então vigente, n.º 3 do art. 1029.º do C. Civil, pois que esta era uma nova excepcional apenas aplicável ao arrendamento de prédios urbanos para comércio e não, portanto, ao contrato atí-

pico em apreço, uma vez que as normas excepcionais não comportam aplicação analógica (art. 11.º do C. Civil), além de que não há analogia entre o arrendamento comercial e a concessão em licença de utilização da loja (Antunes Varela, loc. cit., 86 e ss.; M. Henriques Mesquita, *C.J.*, 1982, T. 3, 8 e 9).

Estão, assim, respondidas as conclusões da recorrente por nós incluídas acima nos números I, VI, VII, VIII.

\*  
\*       \*  
\*

Declarando nulo o contrato, este não produz qualquer efeito, a declaração de nulidade tem efeito retroactivo e deve ser restituído tudo o que tiver sido prestado de harmonia com o disposto no n.º 1 do art. 289.º do C. Civil, certo sendo que não há que atender às regras do enriquecimento sem causa (Pires de Lima e Antunes Varela, *C. C. Anot.*, 4.ª ed., Vol. I, 265, Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, ed. de 1973, 706, se bem que Vaz Serra seja de opinião diferente).

Interessa, pois, determinar a repercussão que a declaração de nulidade do contrato ajuizado tem sobre os pedidos inicial e reconvenicional, na parte, claro está, ainda controvertida no recurso.

Como se sabe, por força do disposto nos artigos 193.º, n.º 2 e 498.º, n.ºs 1 e 4 ambos do C. P. Civil, vale entre a nós a teoria da substanciação, segundo a qual o objecto da acção se identifica pelo pedido e pela causa de pedir, pelo que se exige sempre a indicação da causa de pedir, ou seja, o facto jurídico, concreto, em que se baseia o direito que se pretende acautelar (Manuel Andrade, *Noções Elementares do Processo Civil*, ed. de 1963, 994 e ss.; Antunes Varela, J. Miguel Bezerra, Sampaio e Nora, *Manual de Processo Civil*, 2.ª ed., 710 e 711; Castro Mendes, *Manual de Processo Civil*, ed. de 1963, 296 e ss.).

No presente caso, tanto o pedido principal como o pedido reconvenicional têm por causa de pedir um dado contrato, inválido, e factos concretos de incumprimento das cláusulas do mesmo.

Mas, declarado nulo o dito contrato, reduzido este a «um nada jurídico», claro está que inexistente o facto jurídico (a causa de pedir) em que tanto a autora como a ré fundaram as suas pretensões, pelo

que estas não podem ser atendidas (Ac. S.T.J., de 28/10/75, *B.M.J.* 250, 159).

Significa isto, no caso concreto, a improcedência de todos os pedidos formulados pela autora e pela ré, na medida em que uns e outros se fundaram na validade de um contrato, que, no fim de contas, se veio a revelar ferido de nulidade.

De resto, quanto ao pedido reconvençional da ré, é preciso lembrar que o acórdão recorrido já transitara em julgado quanto às duas primeiras partes dum complexo pedido (pedido de rescisão do contrato celebrado entre a autora e a ré e pedido de condenação da autora a desocupar a loja n.º 12 do Centro Comercial de Benfica) porquanto o acórdão recorrido não se pronunciou quanto a estas partes do pedido e a ré não recorreu, tendo-se apenas limitado a contra-alegar e a pedir se negasse provimento ao recurso interposto pela autora.

\*

\*        \*

Nesta conformidade, é de revogar o acórdão recorrido, dando nesta restrita medida provimento ao recurso, e de julgar improcedentes tanto a acção como a reconvenção.

\*

\*        \*

Pelo exposto, revoga-se o acórdão recorrido e julga-se improcedente tanto a acção como a reconvenção.

Custos pela recorrente e recorrida, em partes iguais.

Lisboa, 24/3/92.

## ANOTAÇÃO

*Pelo Prof. Doutor J. Oliveira Ascensão*

1. No douto acórdão que se acaba de transcrever o Supremo Tribunal de Justiça toma posições muito significativas sobre a problemática fundamental da natureza dos contratos celebrados entre a entidade gestora de um centro comercial e os utentes das lojas ou locais que o integram.

Parte este acórdão de uma exposição da panorâmica doutrinária e jurisdicional sobre o tema, marcando a divisão entre os que sustentam tratar-se de um contrato atípico, e os que o reduzem ainda ao arrendamento comercial. Já a qualificação como locação de estabelecimento comercial é terminantemente afastada pelo acórdão, por na altura em que se celebrou o contrato não haver ainda o estabelecimento comercial; «pois que como tal não pode ser designado o local, em tosco, destinado a loja, embora com algum equipamento (telefone, sistema de detecção de incêndios, ar condicionado, electricidade)».

2. A decisão é preparada através de uma recolha cuidada de elementos. Estão neste número os diplomas legislativos, referindo-se a Port. n.º 424/85, de 5 de Julho e o Dec.-Lei n.º 190/89, de 6 de Junho. Desde logo se observa no acórdão que estes diplomas, ao pressuporem uma forçosa integração das diversas lojas em estabelecimento comercial mais vasto, bem como a entidade de gestão do centro comercial, favorecem a tese, por nós defendida, do contrato de integração empresarial inominado. Acrescentamos apenas que o



Dec.-Lei n.º 190/89 <sup>(1)</sup> foi posteriormente revogado pelo Dec.-Lei n.º 258/92, de 20 de Novembro, que regula actualmente a instalação das grandes superfícies comerciais. Todavia, deste resultam ainda mais claramente os elementos que impressionaram o relator do acórdão: cfr. o art. 7.º/2-a), por exemplo.

3. Para apurar qual o tipo de contrato em presença, o acórdão recorre sobretudo à *causa* do contrato. E encara esta no sentido clássico, como função económico-social típica. Esta permitiria apurar se a figura se integra no esquema essencial dos contratos típicos ou se terá de qualificar-se o contrato como misto ou como inominado.

À luz deste critério, rejeita o acórdão que o contrato se reduza a uma mera cedência temporária do gozo de uma coisa para comércio, portanto a um arrendamento comercial, tantas são as cláusulas que escapam ao conteúdo essencial deste contrato típico.

E enumera neste sentido a possibilidade de rescisão do contrato ao fim de cinco anos, a subordinação da transmissão à autorização do concedente, a própria designação do contrato como licença de utilização, as vantagens especiais e os serviços a prestar pelo concedente e ainda a adesão forçada aos termos apresentados pelo concedente.

Parece-nos na verdade que estes elementos são decisivos para demonstrar que a realidade em causa não só extrapola, como contradiz, a essência da figura típica do arrendamento comercial.

4. Mas, pelas mesmas razões, há que negar que se trate de um contrato misto de arrendamento e de prestação de serviços, uma vez que os elementos essenciais do arrendamento não se verificam. Este passo é dado também pelo acórdão anotado, ultrapassando, ao que parece, o mero teor da declaração das partes. Observa, no ponto de vista negativo, que a figura se não encaixa na causa daqueles contratos e, num ponto de vista positivo, que tem uma causa própria, diferente da dos referidos contratos típicos.

---

(1) Tal como o Dec.-Lei n.º 9/91, de 8 de Janeiro, que determina a aplicabilidade do primeiro às grandes superfícies de comércio grossista.

Como não há também uma união de contratos, chega assim o acórdão à conclusão de que há um contrato atípico ou inominado, com expressa referência à posição de Antunes Varela e à nossa própria. Essa espécie nova regular-se-ia pelas estipulações das partes e a seguir pelas regras dos contratos típicos afins, onde houver analogia.

5. Vamos fixar-nos um pouco no que parece essencial — a caracterização desse contrato inominado.

O acórdão refere e adere ao nosso entendimento, de que o fulcro do contrato está no aspecto dinâmico de integração empresarial, o que faria passar a uma posição secundária e subordinada o gozo da loja (1).

Pensamos de facto que, dobrado o cabo da distinção do arrendamento, o esforço deve recair sobre a caracterização deste tipo contratual, inominado à face da lei. Isto enquanto se aguarda a indispensável intervenção do legislador, pois só ela poderá trazer a disciplina completa que comporá, com justiça e certeza, interesses que até hoje só fragmentariamente podem ser satisfeitos.

Falámos em *contrato de integração empresarial*.

Daqui resulta desde logo que a essência do contrato está na disciplina de uma relação inter-empresarial. Donde flui o aspecto dinâmico que assinalámos.

Resulta ainda que o contrato pressupõe um todo mais vasto que a empresa singular que se localiza na loja, todo em que essa empresa se vai integrar.

Mas não resulta tudo. Até porque a expressão «integração empresarial» é apta para designar toda uma categoria de contratos conformadores de uma empresa global. Assim, o contrato de subordinação, previsto no art. 409.º do Código das Sociedades Comerciais, pode ser qualificado também um contrato de integração empresarial.

---

(1) Este tema foi versado por nós em «Integração empresarial e centros comerciais», separata do *Bol. Min. Just.*, n.º 407, 1991 e da *Rev. Fac. Dir. Lisboa*, XXXII (1991), 29-70.

Por isso nos parece importante considerar este acórdão como uma testa de ponte, a partir da qual se vá explorando o conteúdo típico desta figura.

É necessário atender a que ela se localiza no domínio tecnicamente chamado do *comércio integrado*. O comércio da concessionária caracteriza-se essencialmente por ser exercido no conjunto empresarial da concedente. Por isso, como observámos, vigora o estatuto dinâmico das relações empresariais e não o estatuto estático da afectação de um local. Seria por isso fechar os olhos à realidade considerar *accessório* o conteúdo do contrato de empresa, que é essencial para essa figura.

Dáí resulta nomeadamente a possibilidade de rescisão do contrato. Se a integração empresarial falha, o contrato não pode subsistir.

Nesta via do desenvolvimento das consequências da consideração do contrato como de integração empresarial, há porém um ponto que é versado no próprio acórdão que anotamos.

6. Com efeito, ainda não esgotámos o conteúdo do acórdão. Inclui este uma pronúncia sobre a *forma*, que é decisiva na economia da solução a que definitivamente chega.

Com grande brevidade, observa que, nos termos do art. 89.º/k) do Código do Notariado, estão sujeitos a escritura pública os negócios que tenham por objecto o gozo de estabelecimentos comerciais ou industriais. O contrato em apreço, afirma, é um negócio que sem dúvida tem por objecto o gozo da loja destinada ao comércio.

Pelo que conclui que o contrato é nulo por inobservância da forma legal, nos termos do art. 220.º do Código Civil, podendo essa nulidade ser declarada oficiosamente pelo tribunal (art. 286.º do mesmo Código).

7. Apreciando esta solução, recordemos antes de mais que o contrato é atípico ou inominado, no dizer do próprio acórdão. Nunca poderia pois haver uma previsão específica que impusesse a forma de escritura pública para aquele contrato.

Não basta, porém. Porque a citada previsão do Código do Notariado não tem como referente um tipo ou tipos de negócios

jurídicos, mas sim o *objecto* desses negócios. Impõe essa forma para os negócios que tenham por objecto o gozo de estabelecimentos comerciais ou industriais. Com o que abrange também os contratos atípicos que tenham por objecto esse gozo.

O problema está porém em saber o que significa ter por objecto o gozo de estabelecimento comercial ou industrial.

Diríamos que o pressuposto da previsão é a preexistência de um estabelecimento comercial (ou industrial, como ociosamente se acrescenta). É em relação a esse estabelecimento que se celebra um negócio que opera sobre o gozo. Esse negócio deve ser reduzido a escritura pública.

Não é difícil perceber o que o legislador teve em vista: foram as figuras da cessão da exploração e do trespasse, reguladas pelas disposições então vigentes do Código Civil.

A cessão de exploração implicaria a transferência onerosa e temporária para outrem da exploração de um estabelecimento. Aqui que fosse acompanhada da fruição do prédio, não seria havida como arrendamento (art. 1085.º).

O trespasse seria a transmissão por acto entre vivos do mesmo estabelecimento. Ainda que implicasse a transmissão da posição de arrendatário, não dependeria da autorização do senhorio (art. 1118.º).

Eram estes seguramente os actos que o Código de Notariado visava. Ao impor a escritura pública para que os negócios que tenham por objecto o gozo de estabelecimentos, tinha em vista a cessão de exploração; quanto ao trespasse, é previsto na primeira parte da mesma al. *k*), sob a referência aos «negócios de transmissão da propriedade de estabelecimentos comerciais ou industriais».

**8.** Mas a categoria que delineou com a referência aos negócios que têm por objecto o gozo de estabelecimentos não terá sido de tal modo ampla que abrangerá também o negócio de integração empresarial num centro comercial?

«Sem dúvida», responde simplesmente o douto acórdão.

Permitimo-nos duvidar. Desde logo porque, quando se celebra contrato, não há estabelecimento comercial. Há a loja vazia, que não é substracto idóneo de um estabelecimento comercial. É o que resulta cabalmente dos factos fixados no próprio acórdão.

O contrato visa a instalação de um estabelecimento. Mas o estabelecimento não é o *objecto* actual, é o *objectivo* a que se tende. Não se pode dizer que o *objecto* é o estabelecimento quando o estabelecimento é quando muito coisa futura.

Comentando este dispositivo, Lopes de Figueiredo adopta uma interpretação ampla: seria abrangido qualquer acto cujo *objecto* seja estabelecimento comercial ou industrial: «trespasse, doação, troca, concessão de exploração ou gerência de estabelecimento, partilha de herança ou determinada por divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, partilha de sociedade. Aliás, entendemos mesmo que há trespasse quando, na partilha da sociedade, o estabelecimento é adjudicado a um dos sócios (1)».

É pois uma posição ampla. Mas no meio de tanta amplidão, uma base permanece firme: a de que o preceito pressupõe um estabelecimento efectivamente existente. Nunca poderia abranger um negócio em que o estabelecimento surgisse apenas como finalidade ou *objectivo* das partes.

Permitimo-nos mesmo encontrar uma certa contradição neste douto acórdão, ao rejeitar sumariamente a qualificação do contrato como de locação de estabelecimento comercial, «pois que como tal não pode ser designado o local, em toSCO», e não menos sumariamente afirmar existir um vício de forma, por o contrato ter por *objecto* o gozo do estabelecimento.

9. O art. 89.º/k) do Código do Notariado não fala porém sequer em negócios que têm por *objecto* o estabelecimento; fala em negócios que têm por *objecto* o gozo do estabelecimento. Pressupõe por isso necessariamente a existência do estabelecimento, pois só assim se poderá negociar sobre o seu gozo.

Donde resulta, por razões de texto e contexto, que a exigência de forma não abrange os negócios (atípicos) de integração empresarial. Não podemos ler o texto como se se referisse aos negócios «referentes a estabelecimentos comerciais»: seria uma previsão de todo distinta.

---

(1) *Código do Notariado*, Almedina, 1991, sub art. 89.º, al. k).

E porque seria uma previsão de todo distinta, também não é lícito ao intérprete procurar chegar até ela por meio de analogia, a partir do art. 89.º do Código do Notariado.

As prescrições sobre forma são, em sentido próprio, excepcionais, por mais numerosas que sejam <sup>(1)</sup>. São portanto insusceptíveis de extensão analógica.

**10.** E compreende-se que assim seja, dados os reparos que com frequência nos merecem as prescrições sobre forma. Estas traduzem preocupações desconstruídas e quantas vezes casuais; compõem um tecido fragmentário, em que são formais actos destituídos de significado prático e consensuais actos grandemente relevantes. Por sua rigidez, as normas sobre forma não são susceptíveis do mesmo tratamento racional que corresponde à generalidade das regras jurídicas. Assim, mesmo os autores que admitem a contestável figura de redução teleológica excluem que ela seja aplicável às regras sobre forma. Seriam «regulações intrinsecamente plenas» <sup>(2)</sup>, cuja finalidade seria simplesmente igualizar sob uma forma todas as declarações negociais atinentes a dado sector. Como tal, a redução teleológica de normas deste jaez equivaleria à violação do seu escopo.

Perante esta realidade, potencialmente tão perigosa para a racionalidade da vida jurídica, compreende-se que as regras sobre forma sejam materialmente excepcionais e portanto insusceptíveis de extensão analógica.

**11.** Não nos parece assim que esteja com a razão este douto acórdão, ao decidir pela nulidade do contrato. Não havendo lei que imponha forma especial, as partes eram livres para adoptar a forma que entendessem. A exigência formal que o acórdão invoca não tem sustentáculo na lei.

---

<sup>(1)</sup> Cfr. por exemplo Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, 3.ª ed., Coimbra Editora, 1985, n.º 99 II.

<sup>(2)</sup> Menezes Cordeiro, *Da Boa Fé no Direito Civil*, II, Lisboa, 1984, 791-792.

Como não havia injunção de recurso a escritura pública, o contrato não era nulo. Perde pois interesse examinar as ilações a que, com fundamento nessa pretensa nulidade, o acórdão chegou.

Em conclusão: cremos que este douto acórdão trás um considerável avanço, ao qualificar com precisão este tipo de contratos e ao consagrar mesmo a categoria do contrato de integração empresarial. Mas chocou com um obstáculo que ele mesmo ergueu: a pretensa exigência de escritura pública. Há que esperar que este obstáculo venha a ser ultrapassado por jurisprudência posterior.