

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 13188/15.7T8LRS.L1.S1

Relator: JOÃO CURA MARIANO

Sessão: 01 Julho 2021

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA

PRAIAS

DOMÍNIO PÚBLICO

LICENÇA DE UTILIZAÇÃO

TRESPASSE

TRANSMISSÃO DE TÍTULO

REGIME APLICÁVEL

DEVER DE COMUNICAÇÃO

NULIDADE

LOCAÇÃO DE ESTABELECIMENTO

Sumário

I. A ocupação de um determinado espaço pertencente ao domínio público numa praia por um particular pode resultar de um contrato de concessão ou da emissão de uma licença de utilização pela entidade pública competente.

II. A possibilidade da transmissão de um título de utilização desse espaço está regulada nos artigos 26.º do Regime da Utilização dos Recursos Hídricos (RURH), em conjugação com o disposto no artigo 72.º da Lei da Água.

III. Nestes preceitos, estabelece-se que os títulos de utilização privativa são transmissíveis desde que se mantenham os requisitos que presidiram à sua atribuição, ficando, por esse efeito, o adquirente sub-rogado em todos os direitos e deveres do transmitente.

IV. A transmissão do título de utilização privativa está sujeita a um dever de comunicação, desde que se mantenham os requisitos que presidiram à sua atribuição, quando, em caso de trespasse, a respetiva licença é um mero elemento integrante do estabelecimento comercial trespasado.

V. Mas, como nessa comunicação o alienante e o adquirente devem fazer prova da manutenção dos requisitos que presidiram a atribuição da licença, terá que existir uma verificação, pela entidade administrativa a quem é dirigida a comunicação, da manutenção desses requisitos, o que pressupõe a emissão de

um ato de reconhecimento da observância dessa condição, o que resulta num procedimento que pouco se diferencia da exigência de uma autorização por parte da Administração Pública.

VI. O artigo 26.º, n.º 5, do RURH, sanciona com a nulidade do ato de transmissão do estabelecimento, sem prejuízo de outras sanções, a inexistência do referido reconhecimento pela entidade administrativa competente dos requisitos para a transmissão da licença de utilização.

VII. A opção do legislador por esta sanção, impedindo a transmissão do estabelecimento desacompanhada da transmissão da licença de utilização do espaço onde ele funciona, confere, assim, a esse elemento jurídico do estabelecimento, um papel essencial à sua existência.

Texto Integral

*

I - Relatório

O Autor intentou ação declarativa com processo comum, contra os réus, alegando, em síntese, o seguinte:

- Em Novembro de 2008, CC transmitiu ao Autor a licença de utilização de domínio público marítimo relativa às instalações de bar/restaurante de apoio de praia na Praia do ..., sem que tenham formalizado na DRARN, atual Agência Portuguesa do Ambiente (APA), essa transmissão, tendo o Autor, desde então, e até Maio de 2014, passado a explorar aquele estabelecimento.

- Em 15 de Maio de 2014, o Autor e a 1ª Ré celebraram um contrato mediante o qual o Autor, com a autorização de CC que também o outorgou, transmitiu todo o conjunto do seu negócio, entregando ao 2º réu, representante legal da 1ª ré, as chaves e códigos de acesso aos alarmes, autorizando-o a instalar no local os contadores de eletricidade e de água, contra o pagamento do preço de 100.000,00 euros, a pagar em oito prestações, as cinco primeiras de 5 000,00 euros e as três restantes de 25 000,00 euros:

- CC transmitiu formalmente à 1ª Ré a qualidade de concessionário do estabelecimento, assumindo esta a sua exploração económica.

- A 1ª Ré só pagou, por conta do preço, a quantia de 7.000,00 €, correspondente à primeira prestação e a parte da segunda, pelo que se venceram todas as restantes tendo ficado em dívida a quantia de 93 000,00 €,

à qual acresce a quantia de 1.725,27 €, correspondente ao valor de consumos de água por não terem sido contratados os respetivos contadores, quantias pelas quais é também responsável o 2º Réu, por se ter constituído fiador da 1ª Ré, no contrato celebrado com o Autor.

- Em 15 de junho de 2015, os Réus entregaram à APA o estabelecimento em causa, permitindo que esta dê início a um novo concurso de atribuição da concessão, com a consequente utilização por terceiros de equipamentos que não lhes pertencem, estando o Autor impedido de aceder aos equipamentos, que ficaram sujeitos à deterioração e até a serem furtados.

Concluiu pedindo a condenação dos Réus a pagar ao Autor a quantia de 94.725,27 €, por incumprimento contratual, ou, subsidiariamente, a título de enriquecimento sem causa, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, até integral pagamento.

Os Réus contestaram alegando, em síntese, o seguinte:

- Foi efetivamente celebrado o contrato de 15 de Maio de 2014, não correspondendo, porém, ao original a cópia junta pelo Autor, mas sim a cópia junta com a contestação e, nos termos clausulados, a falta de pagamento das prestações tinha apenas como consequência o incumprimento do negócio sem direito a restituição dos valores pagos/recebidos.

- Nesse contrato, estipulou-se a faculdade da 1.ª Ré de desistir do negócio, sendo a consequência da desistência apenas a perda do direito à restituição dos valores pagos/recebidos, pelo que o contrato cessou, sem ser aplicável o vencimento das prestações posteriores.

- Os Réus perderam o interesse no negócio, por não terem sido informados da necessidade de realização de obras, no valor de cerca de 100.000,00 € e, quando pretenderam devolver as chaves ao Autor, este não as aceitou, não aceitando a desistência, tendo então os Réus comunicado à APA a entrega do estabelecimento com a entrega das respetivas chaves, o que ainda não se concretizou.

Mais alegaram que, ao não terem sido informados das condições essenciais do negócio, outorgaram o contrato com a sua vontade viciada por erro.

Concluíram, pedindo a improcedência da ação, com a absolvição do pedido formulado pelo Autor e, em reconvenção, pediram a declaração de cessação do contrato na data de 15 de Maio de 2015, com base no clausulado no contrato e, subsidiariamente, a anulação do mesmo, por erro sobre o objeto do

negócio, com a condenação do Autor a pagar-lhes a quantia de 93.000,00 euros, a título de enriquecimento sem causa, acrescida de juros vencidos e vincendos até integral pagamento.

Mais pediram a condenação do Autor, como litigante de má fé, em multa e indemnização no montante de 5.000,00 €.

O Autor replicou, opondo-se à exceção de anulabilidade do negócio, ao pedido de enriquecimento sem causa e ao pedido de condenação por litigância de má fé e impugnando os respetivos factos alegados na contestação.

Realizou-se audiência de julgamento, tendo sido proferida sentença que julgou a ação parcialmente procedente e condenou os Réus a pagar, solidariamente, ao Autor a quantia de 46.725,27 €, acrescida de juros de mora desde a citação, absolvendo-os do restante peticionado, e julgou a reconvenção parcialmente procedente, declarando cessado o contrato de transmissão da concessão de utilização de domínio público marítimo do bar/restaurante celebrado entre o Autor e os Réus, por perda de interesse no negócio, no 1º semestre de 2015, absolvendo o Autor do mais peticionado, incluindo a condenação como litigante de má fé.

Os Réus interpuseram recurso para o Tribunal da Relação que, por acórdão proferido em 07.01.2021, julgou improcedente a apelação, conformando a decisão da 1.ª instância.

Deste acórdão foi interposto recurso de revista excecional para o Supremo Tribunal de Justiça, pelos Réus, o qual foi admitido pela Formação a que alude o artigo 672.º, n.º 3, do Código de Processo Civil.

São as seguintes, em síntese, as conclusões das alegações apresentadas:

...

6. A necessidade da autorização prévia e o castigo da sua falta com nulidade, são impostas pelo art.º 28 do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto), e secundadas no art.º 26 do Regime de Utilização dos Recursos Hídricos (Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio), e no art.º 72 da Lei da Água (Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro).

7. A cláusula 8 do contrato (na versão junta pelo A., que os RR. não reconhecem, mas foi julgada provada):

7.1. Deu azo à condenação, porque o direito em causa foi considerado transmitido com o contrato (mesmo sem autorização da APA) e assim, antes da cessação do pagamento das prestações do preço;

7.2. Mas dará azo à absolvição, se julgado transmitido só com essa autorização, porque ulterior à cessação dos pagamentos.

...

12. As decisões anteriores só afloraram o objeto do recurso, comungando da ideia de que o direito em causa se transmitiu com o negócio entre as partes, apesar de sem autorização prévia da APA.

13. Mas têm uma diferença importante, porque:

13.1. A sentença, com o devido respeito, se equivocou na resposta à alínea L) dos factos provados, julgando que a declaração da APA era de 15/05/2014, portanto simultânea ao negócio;

13.2. O que o Acórdão retificou, alterando a resposta ao facto e especificando que a autorização datou de 6/10/2014.

14. A alteração inverte o resultado da cláusula 8 do contrato, que passa a justificar a absolvição do pedido porque:

14.1. De acordo com ela, o A. só podia reclamar as prestações do preço se deixassem de ser pagas antes da transmissão do direito;

14.2. O pagamento cessou a partir da vencida em junho de 2014;

14.3 E como se verá em seguida, a transmissão deve considerar-se feita, só, com a autorização da APA de 6/10/2014.

Resta ver porque deve o momento da transmissão do direito ser, só, o da autorização:

15. O regime especial acima visto é duro, na medida em que não prevê nenhuma forma de sanção ou convalidação.

16. E assim:

16.1. Ou a transmissão foi nula, sem remédio;

(Mas os RR. têm presente que aceitaram a autorização)

16.2. Ou a convalidação se dá ex nunc, só a partir da autorização.

17. Conforme o douto Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18/06/2009, de que foi Relator o Conselheiro Oliveira Rocha e acima evocado, para o art.º 895 do CC, que permite a convalidação da venda de bem alheio e que, para além da nulidade sem salvação imposta pelo regime especial anteriormente descrito, é a regra mais próxima do caso vertente.

Nestes termos:

Merece o recurso ser julgado procedente, com a consequente revogação do Acórdão recorrido e a absolvição dos RR. do pedido...

Foram apresentadas contra-alegações pelo Autor, pugnando pela manutenção do decidido nas instâncias.

*

II - O objeto do recurso

Tendo em consideração as conclusões do recurso e o conteúdo da decisão recorrida cumpre apreciar as seguintes questões:

- O contrato celebrado entre o Autor e os Réus é nulo por força do disposto no art.º 28 do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto), e secundadas no art.º 26 do Regime de Utilização dos Recursos Hídricos (Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio), e no art.º 72 da Lei da Água (Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro)?

- Mesmo que se considere o contrato convalidado pela autorização emitida em 6.10.2014 pela Agência Portuguesa do Ambiente, face ao acordado, os Réus não têm que pagar qualquer outra prestação, além do que já pagaram?

*

III - Os factos

Encontram-se provados os seguintes factos

a) Em novembro de 2008, CC transmitiu ao Autor a sua posição de concessionário das instalações existentes na Praia do ..., tendo o segundo tomado posse das ditas instalações.

b) Desde novembro de 2008 até maio de 2014, o Autor manteve as ditas instalações, tendo explorado o estabelecimento aí existente, ainda que em 2011, 2012 e 2013 tenha “passado” a exploração a terceiros.

c) Aquando da transmissão, o Autor adquiriu equipamento hoteleiro com o qual passou a explorar esse estabelecimento.

d) Em 15 de maio de 2014, o Autor e a 1.^a Ré celebraram um contrato através do qual declarou o Autor, com a autorização de CC, transmitir todo o seu negócio - unidade económica correspondente ao estabelecimento comercial - denominado de Praia do ..., como unidade autónoma, bem como instalações, equipamentos do bar/restaurante/apoio de praia denominada de Praia do, marca, logotipo, página de Facebook, domínio do site da Praia do ... e clientela.

e) Naquele contrato, o Autor declarou entregar ao representante legal da 1.^a Ré, também 2.^o Réu, as chaves e os códigos de acesso aos alarmes.

f) O Autor declarou ainda autorizar a instalação no local de contador de eletricidade junto da EDP e de água junto dos SMAS.

g) O preço acordado pela transmissão da unidade económica autónoma do negócio da Praia do ... foi de 100.000,00 €, a liquidar do seguinte modo:

1 - 5.000,00 €, a liquidar no dia 15/05/2014;

2 - 5.000,00 €, a liquidar no dia 15/06/2014;

3 - 5.000,00 €, a liquidar no dia 15/07/2014;

4 - 5.000,00 €, a liquidar no dia 15/08/2014;

5 - 5.000,00 €, a liquidar no dia 15/09/2014;

6 - 25.000,00 €, a liquidar no dia 01/01/2015;

7 - 25.000,00 €, a liquidar no dia 01/01/2016;

8 - 25.000,00 €, a liquidar no dia 01/01/2017.

w) **[11]** Acordaram as partes o seguinte (no contrato referido em d):

“1.^o Pelo presente o segundo outorgante, com autorização do terceiro outorgante concessionário original (...) transmite todo o seu negócio,

denominado de Praia do ..., como unidade autónoma (...) bem como instalações e equipamentos do bar/restaurante/apoio de praia denominado de Praia do ... (...). (...)

4.º Em cumprimento do fiel cumprimento das obrigações constantes do contrato BB (...) constitui-se fiador, ficando pessoalmente obrigado perante o credor (...) nos termos do art. 627.º, n.º 1, do CCivil, obrigação essa que assume conjuntamente e solidariamente com a primeira outorgante. (...)

7.º O não pagamento dos valores acima acordados entre a primeira e segundo outorgante, nas respetivas datas, importa o não cumprimento do presente contrato, sem direito a restituição de valores entretanto pagos/recebidos, os quais serão, nesse caso, entendidos como um pagamento mensal pela exploração do espaço, respetivas infra-estruturas e recheio”.

8.º Caso o não pagamento dos valores acima acordados ocorrer após a transmissão da titularidade da licença de ocupação de domínio público marítimo (...), para a primeira outorgante (RR), por motivo não imputável ao segundo outorgante (autor), reserva-se este o direito de demandar judicialmente a primeira outorgante e fiador, pelos valores remanescentes que se encontrarem ainda em dívida à data do incumprimento.

9.º Com o pagamento/recebimento nesta data do primeiro valor de 5.000,00 euros (cinco mil euros) fica autorizada a primeira outorgante a explorar a Praia do ... ainda que a esta data ainda não se verifique a transmissão da titularidade para o mesmo.

10.º Se no decurso do prazo acordado a primeira outorgante perder o interesse no negócio não caberá a este qualquer direito de restituição, considerando-se o segundo outorgante ressarcido em termos equivalentes a um contrato de arrendamento a termo certo.

(...)”

h) Com a celebração do contrato a 1.ª Ré assumiu a exploração da unidade económica denominada pela Praia do

i) O preço acordado entre o Autor e os RR foi resultado de diversas reuniões entre o Autor e os RR e entre estes e a Câmara Municipal e a Agência Portuguesa do Ambiente.

- j)** Nessas reuniões, o Autor informou os RR da necessidade de execução de obras no interior do edifício e foram esclarecidas todas as imposições legais concernentes à manutenção da concessão.
- k)** Acordaram o Autor e os RR. que o preço devia ser também para compensar o Autor do investimento realizado no imóvel e área conexas da Praia do ..., a título de obras, recheio e projeto de arquitetura, para além do valor do próprio estabelecimento comercial transmitido, designadamente a clientela.
- l)** Na sequência do negócio celebrado entre o Autor e os RR, em 19-05-2014, o concessionário da licença de ocupação do domínio público marítimo, Sr. CC, declarou transmitir à Primeira R., que declarou aceitar, a qualidade/direito concessionário da Praia do ... , o que ambos fizeram junto da Agência Portuguesa do Ambiente, tendo esta se pronunciado definitivamente sobre a transmissão, autorizando-a, em 6-10-2014.
- m)** A 1.ª Ré apenas procedeu ao pagamento da quantia de 7.000,00 € correspondente à primeira prestação, liquidada na data da assinatura do contrato e parte da segunda prestação.
- n)** Em 2014-2015 foram faturados consumos de água em nome de CC que ascenderam a 1.725,27 €.
- o)** O Autor celebrou com o SMAS da Câmara Municipal acordo de pagamento em prestações da quantia referida em n).
- p)** O Autor procedeu ao pagamento da taxa de recursos hídricos referentes aos anos de 2010 a 2014, no montante total de 13.454,10 €.
- q)** Nos termos da cláusula 4ª do contrato que consta dos autos como doc. 7, o 2º Réu constituiu-se fiador, ficando pessoalmente obrigado perante o Autor, nos termos do artigo 627º, nº 1 do Código Civil, assumindo “conjuntamente e solidariamente” essa obrigação com a primeira outorgante (ora 1ª Ré).
- r)** Por ocasião da celebração do contrato, o 2.º Réu comunicou ao Autor que pretendia desistir do negócio, o que este não aceitou, tendo ficado a exploração a cargo da ex-mulher do 2.º Réu durante a época balnear de 2014.
- s)** Após o termo da época balnear, os RR solicitaram ao Autor que cancelasse os contadores, nomeadamente, de água.
- t)** Na data de 22 de setembro de 2014 foram os RR convocados para uma reunião na Agência Portuguesa do Ambiente no dia 6 de Outubro de 2014.

u) No 1.º semestre de 2015, os RR comunicaram ao Autor a “desistência” ou “perda do interesse no negócio” e para que este recebesse as chaves e tomasse posse do estabelecimento, a que o Autor se recusou.

v) Na data de 21 de maio de 2015 os RR procederam ao envio de carta registada com AR para o domicílio fiscal do A. (doc.14, 15 e 16), que não recebeu.

*

IV - O direito aplicável

1. A questão

Na presente ação discute-se o pagamento do preço da transmissão pelo Autor à 1.ª Ré de um estabelecimento comercial, cujas instalações se situam em zona do domínio público hídrico.

O Autor, como transmitente, e a Ré, como transmissária, em 15 de maio de 2014, celebraram um contrato, através do qual acordaram que o primeiro transmitia à segunda um estabelecimento comercial (bar/restaurante/apoio de praia), denominado Praia do ..., sito na praia com o mesmo nome, em, mediante o pagamento do preço de 100.000,00 €, o qual seria liquidado posteriormente à outorga do contrato, através do pagamento das seguintes prestações:

- 5.000,00€, a liquidar no dia 15/05/2014;
- 5.000,00€, a liquidar no dia 15/06/2014;
- 5.000,00€, a liquidar no dia 15/07/2014;
- 5.000,00€, a liquidar no dia 15/08/2014;
- 5.000,00€, a liquidar no dia 15/09/2014;
- 25.000,00€, a liquidar no dia 01/01/2015;
- 25.000,00€, a liquidar no dia 01/01/2016;
- 25.000,00€, a liquidar no dia 01/01/2017.

Nesse contrato, o 2.ª Réu constitui-se como fiador das obrigações contratuais da 1.ª Ré.

Com a celebração do contrato a 1.ª Ré assumiu a exploração da unidade económica denominada pela Praia do

No entanto, a 1.ª Ré apenas procedeu ao pagamento da quantia de 7.000,00 €, na data da assinatura do contrato, correspondente ao valor da primeira prestação e parte do da segunda prestação.

Apesar da 1.ª Ré, por ocasião da celebração do contrato, ter comunicado ao Autor que pretendia desistir do negócio e, já após o termo da época balnear, terem os Réus solicitado ao Autor que cancelasse os contadores, nomeadamente, de água, apurou-se que só no 1.º semestre de 2015, os Réus comunicaram ao Autor a “desistência” ou “perda do interesse no negócio”, tendo enviado ao Autor uma carta, em 21-05-2015, em que lhe comunicavam essa vontade, e para que este recebesse as chaves e tomasse posse do estabelecimento, a que o Autor se recusou.

Tendo o Autor pedido, nesta ação, que os Réus fossem, solidariamente, condenados a pagar-lhe o valor das prestações em falta (93.000,00 €), a sentença proferida em 1.ª instância, confirmada pelo acórdão do Tribunal da Relação aqui recorrido, além do mais, que não está posto em causa no presente recurso, condenou os Réus a pagarem apenas o valor das prestações não pagas até ao momento em que os Réus comunicaram que desistiam do “negócio” celebrado, ou seja as vencidas em 15-06-2014 (3.000,00 €); 15-07-2014 (5.000,00 €); 15-08-2014, (5.000,00 €); 15-09-2014 (€ 5.000,00) e 01-01-2015 (25.000,00 €), que somam 43.000,00 €.

Defendem os Réus nas suas alegações de revista que, por força da nulidade da transmissão do estabelecimento, desacompanhada da autorização prévia pela entidade administrativa competente da transmissão da licença de utilização privativa do domínio público, imposta pelo artigo 28 do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto), e secundadas no artigo 26 do Regime de Utilização dos Recursos Hídricos (Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio), e no artigo 72 da Lei da Água (Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro), a transmissão nunca ocorreu ou só ocorreu quando essa autorização foi concedida, ou seja em 6.10.2014, isto é, muito depois de terem cessado os pagamentos em junho de 2014, pelo que não é aplicável a consequência prevista na cláusula 8.ª do contrato, não tendo os Réus que pagar qualquer prestação, além do que já pagaram.

O Autor contra-alegou, defendendo que a transmissão do estabelecimento ocorreu com a outorga do respetivo contrato, violando a invocação da

nulidade do contrato pelos Réus os ditames da boa-fé, quando estes estavam conscientes e aceitaram os termos em que ele foi realizado.

2. A transmissibilidade da licença de utilização privativa de espaço do domínio público

Como as instalações do apoio de praia que foi objeto de transmissão pelo contrato outorgado entre as partes se situam em zona do domínio público hídrico, um dos elementos necessários ao funcionamento desse estabelecimento é a atribuição pela entidade administrativa competente de um título de utilização privativa desse espaço.

Uma vez que, no contrato outorgado entre as partes e na matéria de facto por elas alegada nos articulados e provada, se utilizaram os termos de significado genérico de “concessão” e “concessionário”, convém precisar que, neste caso, estamos perante a atribuição dessa utilização privativa, por licença, nos termos previstos no artigo 27.º do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (RJPIP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com isto se pretendendo realçar que a atribuição desse título não resultou de um contrato celebrado entre a Administração Pública e um particular, mas sim de um ato administrativo unilateral de permissão da Administração, a solicitação do particular [\[2\]](#).

Mediante a atribuição de uma licença, os particulares são investidos temporariamente em poderes exclusivos de uso e fruição de um bem do domínio público, mediante o pagamento de uma taxa.

Quando esse bem é um determinado espaço numa praia, como sucede no presente caso, a atribuição dessas licenças é regulada especificamente pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (Lei da Água), e pelo Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio (Regime da Utilização dos Recursos Hídricos).

A possibilidade de emissão de licença para ocupação temporária de um espaço de uma zona de praia encontra-se expressamente prevista no artigo 60.º, n.º 1, d), da Lei da Água.

Sendo, por um lado, importante a idoneidade da pessoa a quem é atribuída a licença, com vista à proteção dos interesses públicos que o domínio, cuja utilização se permite, pressupõe, mas atendendo, por outro lado, aos interesses económicos do livre curso do comércio, é permitida a transmissão da licença, sob controlo da Administração. Com essa transmissão, o transmissário sucede na titularidade dos poderes e deveres conferidos pela

licença, enquanto o transmitente deixa de poder utilizar o bem do domínio público em causa, cessando as suas obrigações e direitos emergentes da licença transmitida.

A possibilidade da transmissão do título de utilização dos recursos hídricos está regulada nos artigos 26.º do Regime da Utilização dos Recursos Hídricos (RURH), em conjugação com o disposto no artigo 72.º da Lei da Água.

Nestes preceitos, estabelece-se que os títulos de utilização privativa são transmissíveis desde que se mantenham os requisitos que presidiram à sua atribuição, ficando, por esse efeito, o adquirente sub-rogado em todos os direitos e deveres do transmitente.

A transmissão do título de utilização privativa está sujeita a um dever de comunicação, desde que se mantenham os requisitos que presidiram à sua atribuição, quando, em caso de trespasse, a respetiva licença é um mero elemento integrante do estabelecimento comercial trespasado, conforme dispõe o artigo 72.º, n.º 1, da Lei da Água, por remissão do artigo 26.º, n.º 1, do RURH. A desnecessidade de uma autorização, nestas situações, resulta da manutenção da licença no universo do mesmo estabelecimento, o que reduz a importância da mudança do seu proprietário.

Mas, como essa comunicação deve ser efetuada com uma antecedência mínima de 30 dias, relativamente ao ato de trespasse, e o alienante e o adquirente devem fazer prova da manutenção dos requisitos que presidiram à atribuição da licença (artigo 72.º, n.º 1 e 3, da Lei da Água, por remissão do artigo 26.º, n.º 1, do RURH), terá que existir uma verificação, pela entidade administrativa a quem é dirigida a comunicação, da manutenção desses requisitos, o que pressupõe a emissão de um ato de reconhecimento da observância dessa condição, o que resulta num procedimento que pouco se diferencia da exigência de uma autorização por parte da Administração Pública[3]. A tramitação da transmissão da titularidade da licença de utilização privativa de espaço integrante do domínio público ocorrida no presente caso é, aliás, demonstrativa desta afirmação, em que, inclusive, é utilizado o termo “autorização” para o ato de deferimento pela Agência Portuguesa do Ambiente do averbamento da licença no nome do transmissário.

O artigo 26.º, n.º 5, do RURH, sanciona com a nulidade do ato de transmissão do estabelecimento, sem prejuízo de outras sanções, a inexistência do referido reconhecimento pela entidade administrativa competente dos requisitos para

a transmissão da licença de utilização e o consequente averbamento da titularidade da licença em nome do transmissário.

Esta consequência drástica, visa evitar que se tolerem situações de utilizações privativas do domínio público por desconhecidos. O licenciamento deve ser *intuito personae*, com a garantia que é a pessoa licenciada quem beneficia da utilização permitida. A opção do legislador por esta sanção, impedindo a transmissão do estabelecimento desacompanhada da transmissão da licença de utilização do espaço onde ele funciona, confere, assim, a esse elemento jurídico do estabelecimento, um papel essencial à sua existência[4].

3. O contrato

Da leitura integral do contrato outorgado entre as partes é facilmente detetável a consciência dessa essencialidade, resultando para um declaratório normal, colocado na posição de qualquer uma das partes que outorgaram o contrato aqui em análise, nos termos do artigo 236.º, n.º 1, do Código Civil, que o contrato de trespasse do estabelecimento Praia do ... só produziria o efeito previsto no artigo 879.º, a), do Código Civil – a transmissão da propriedade do estabelecimento – após a “autorização” pela Agência Portuguesa do Ambiente da transmissão da licença de utilização privativa para a 1.ª Ré. Até lá, o efeito do contrato celebrado seria uma mera cessão da exploração desse estabelecimento (a figura referida no artigo 1109.º do Código Civil, sob a denominação locação do estabelecimento) à primeira Ré, a qual não necessitava da transmissão daquela licença, uma vez que ainda não se verificava uma alteração subjetiva no direito de propriedade sobre o estabelecimento[5]. Conforme resulta do disposto nas cláusulas 7 e 10 do contrato outorgado entre as partes, o pagamento dos valores das prestações acordadas, vencidas até ocorrer a transmissão definitiva do estabelecimento, funcionariam como contrapartida da cessão de exploração.

Esta leitura resulta evidente, da diferenciação das situações previstas nas cláusulas 7 e 8 (antes e depois da transmissão da titularidade da licença), sendo que os valores pagos/recebidos, antes dessa transmissão *serão entendidos como um pagamento mensal pela exploração do espaço, respetivas infra-estruturas e recheio*; e da redação da cláusula 9, quando nega que, com a celebração do contrato se verifique a transmissão da titularidade do estabelecimento.

Assim, tendo o contrato sido celebrado em 15.05.2014 e tendo a 1.ª Ré, com a celebração do contrato, assumido a exploração da unidade económica

denominada pela Praia do ..., mas tendo a transmissão da titularidade da licença de utilização privativa do espaço onde se encontram as instalações daquela unidade económica apenas sido “autorizada” pela Agência Portuguesa do Ambiente em 6.10.2014, no período entre 15.05.2014 e aquela data vigorou entre as partes um contrato de cessão de exploração do referido estabelecimento comercial e, só após essa última data, ocorreu a acordada transmissão definitiva do estabelecimento para a esfera patrimonial da 1.ª Ré (o trespasse).

Tendo as partes visado, com o contrato celebrado, que a transmissão definitiva do estabelecimento Praia do ..., apenas ocorresse com a transmissão autorizada da respetiva licença de utilização privativa do espaço onde se encontram as suas instalações, mostra-se respeitada a essencialidade da transmissão desse elemento, não se encontrando, pois, o contrato celebrado, afetado pelo vício sancionado com a nulidade do contrato, imposta pelo artigo 26.º, n.º 5, do RURH, e não tendo, também, ocorrido qualquer convalidação do contrato, uma vez que o mesmo nunca foi inválido.

4. A cessação do contrato

Do valor global do preço acordado (€ 100.000,00), a pagar em prestações, a 1.ª Ré só pagou a 1.ª prestação no valor de € 5.000,00, e parte da 2.ª prestação, no valor de € 2.000,00, na data da celebração do contrato, falhando, desde logo, o pagamento da parte em falta da 2.ª prestação, no valor de € 3.000,00, que se venceu em 15.06.2014, não mais tendo pago ao Autor qualquer outra quantia, por conta do preço acordado.

O não pagamento das prestações acordadas teve, pois, o seu início em 15.06.2014, isto é, em data anterior a ter ocorrido o trespasse do estabelecimento (6.10.2014), quanto as relações entre as partes correspondiam a uma mera locação desse estabelecimento, mantendo-se, porém, o inadimplemento da 1.ª Ré, após se ter concretizado, com a transmissão da licença de utilização privativa, o trespasse do estabelecimento.

Contrariamente ao que afirma a Recorrente nas alegações de recurso, a decisão recorrida, não fundamentou a condenação dos Réus a pagar parte das prestações do preço em falta na aplicação do previsto na cláusula 8 do contrato, mas sim, na “desistência” destes, comunicada ao Autor no 1.º semestre de 2015, tendo aplicado as consequências estabelecidas na cláusula 10 do contrato outorgado entre as partes.

Estipulou-se nesta cláusula:

Se no decurso do prazo acordado a primeira outorgante perder o interesse no negócio não caberá a este qualquer direito de restituição, considerando-se o segundo outorgante ressarcido em termos equivalentes a um contrato de arrendamento a termo certo.

Nesta cláusula pressupõe-se o termo da relação contratual entre as partes, por simples declaração unilateral e não motivada por parte da 1.ª Ré de perda de interesse na realização do negócio.

A admissibilidade da “desistência contratual” da 1.ª Ré, permitindo-lhe pôr termo ao contrato, através de uma desvinculação unilateral e discricionária, apenas era permitida, conforme consta do texto contratual, *no decurso do prazo acordado pelas partes.*

Estamos perante a convenção da possibilidade de desvinculação negocial *ad nutum e ad libitum*, ou seja que não exige que se verifiquem quaisquer requisitos ou pressupostos que condicionem a sua admissibilidade e que não necessita de ser motivada.

Embora não exista uma uniformidade de denominar os diferentes modos de cessação dos negócios jurídicos, verificando-se alguma diversidade na utilização de conceitos, quer na legislação, quer na doutrina, esta forma de cessação de um contrato, identifica-se particularmente com a figura da revogação, num aceção ampla, que incluía a livre destruição dos efeitos de um contrato por apenas uma das partes[6].

No texto do contrato, não se encontra a estipulação de um prazo específico que condicionasse no tempo a admissibilidade da desistência da 1.ª Ré.

Atendendo à circunstância do trespasse do estabelecimento comercial só ocorrer numa data futura, quando se verificasse a transmissão da licença de utilização do espaço do domínio público, poder-se-ia pensar que a desistência prevista na cláusula 10 apenas era admitida em data anterior à concretização do trespasse do estabelecimento, quando entre as parte apenas existia uma relação locativa.

Contudo, essa data não dependia de qualquer acordo das partes, mas sim de um evento incerto que era a “autorização” da transmissão da licença de utilização pela Agência Portuguesa do Ambiente, pelo que um declaratório normal, colocado na posição dos Réus (artigo 236.º, n.º 1, do Código Civil), não situaria o prazo limite para desistir do negócio no dia em que ocorresse essa transmissão.

Tendo em consideração que as únicas datas sobre as quais houve um acordo das partes no contrato são as dos prazos de pagamento das prestações que compunham o preço pelos Réus, na referida perspectiva de um declaratório normal, colocado na posição destes, a data até à qual poderiam desistir do negócio seria aquela em que se vencia a última prestação. A desistência do negócio, por parte dos Réus, poderia, pois, verificar-se até ao termo do cumprimento da sua obrigação de pagamento do preço em prestações.

Apesar de, por ocasião da celebração do contrato, o 2.º Réu ter desse logo comunicado ao Autor que pretendia desistir do negócio, o que não foi aceite por este, provou-se que a 1.ª Ré assumiu a exploração do estabelecimento a cargo da ex-mulher do 2.º Réu durante a época balnear de 2014, e só no 1.º semestre de 2015, designadamente pela carta expedida em 21 de maio de 2015, é que os RR comunicaram ao Autor a “desistência” ou “perda do interesse no negócio”, pedindo que este recebesse as chaves e tomasse posse do estabelecimento, o que foi recusado pelo Autor.

Tendo a 1.ª Ré assumido a exploração do negócio, a comunicação do 2.º Réu em data próxima à celebração do negócio deve ser considerada uma mera declaração de intenção e não de vontade, tendo a declaração de perda de interesse, para efeitos de aplicação da cláusula 10 do contrato apenas ocorrido no 1.º semestre de 2015, sendo apenas nessa altura que o contrato de transmissão do estabelecimento comercial do Autor para a 1.ª Ré foi revogado.

Estipulou-se na cláusula 10 que, ocorrendo essa revogação contratual, não caberia à 1.ª Ré qualquer direito de restituição, e que o Autor se consideraria ressarcido *em termos equivalentes a um contrato de arrendamento a termo certo*.

Segundo a previsão das partes, no exercício da liberdade contratual (artigo 405.º, n.º 1, do Código Civil), face à livre desvinculação por parte da 1.ª Ré, o Autor teria direito a fazer suas as “rendas” devidas pela cessão do gozo do estabelecimento que havia ocorrido até à revogação do contrato, como se as relações entre os outorgantes tivessem sido de um mero contrato de cessão de exploração do estabelecimento.

Entendeu o acórdão recorrido que o valor dessa retribuição convencionalizada era equivalente ao valor das prestações acordadas para o pagamento do preço do trespasse que só houvessem vencido até ao momento da revogação.

É um entendimento coerente com a vontade das partes manifestada no texto contratual quando na cláusula 7 acordam que *o não pagamento dos valores acima acordados entre a primeira e segundo outorgante, nas respectivas datas, importa o não cumprimento do presente contrato, sem direito a restituição de valores entretanto pagos/recebidos, os quais serão, nesse caso, entendidos como um pagamento mensal pela exploração do espaço, respectivas infra-estruturas e recheio.*

São as partes que durante o período em que entre elas vigorou um mero contrato de cessão de exploração fazem equivaler o valor das prestações relativas ao pagamento do preço à retribuição devida pela locação do estabelecimento pelo que, quando na cláusula 10 estipulam que em caso de revogação do contrato o Autor terá direito a ser ressarcido em termos equivalentes a um arrendamento a termo certo, recorrendo, mais uma vez à perspectiva do declaratório normal, o montante das retribuições pela cessão de gozo durante o período em que o contrato se manteve em vigor deve ser o das prestações do pagamento do preço que até essa altura se venceram.

Resultando a condenação dos Réus no valor dessas prestações, da aplicação da consequência prevista na clausula 10 para a revogação do contrato pela 1.^a Ré, e não da aplicação do previsto na clausula 8 para o não pagamento das prestações acordadas após o trespasse do estabelecimento, é irrelevante a data em que se iniciou o não cumprimento do contrato por parte da 1.^a Ré, uma vez que não foi esse incumprimento que ditou o fim do contrato, nem o fundamento para a condenação dos Réus.

Não existem, pois, razões para alterar o decidido pelo Tribunal da Relação.

*

Decisão

Pelo exposto, acorda-se em julgar improcedente o recurso de revista interposto pelos Réus, confirmando-se a decisão recorrida.

*

Custas do recurso pelos Réus.

*

Notifique.

*

Nos termos do art.º 15º-A do Decreto-Lei n.º 10-A, de 13 de março, aditado pelo Decreto-Lei n.º 20/20, de 1 de maio, declaro que o presente acórdão tem o voto de conformidade dos restantes juízes que compõem este coletivo.

*

Lisboa, 1 de julho 2021

João Cura Mariano (relator)

Fernando Baptista

Vieira e Cunha

[1] Alterou-se a ordem de apresentação dos factos, em bora se tenha mantido a sua numeração.

Aditou-se a transcrição da clausula 9 do contrato, por ter interesse para a decisão do recurso, verificando-se acordo tácito das partes sobre a sua existência no contrato.

[2] Sobre as noções de concessão e licença, ANA GOUVEIA MARTINS, *As licenças e concessões de utilização privativa do domínio público como um instrumento de rentabilização e valorização dos bens dominiais*, Epublica, vol. 5, n.º 1, pág. 88-94.

[3] Sobre a necessidade de uma autorização, apesar do artigo 26.º, n.º 1, do RURH, exigir uma simples comunicação nos casos de trespasse de estabelecimento, relativamente à cessão da posição contratual de contratos de concessão, ALEXANDRA LEITÃO, *A utilização do domínio público por particulares*, em “Direito da Água”, Faculdade de Direito de Lisboa e ERSAR, 2013, pág. 215, e ANA GOUVEIA MARTINS, est. cit., pág. 102-103.

[4] Sobre esta opção, DIOGO FREITAS DO AMARAL / JOSÉ PEDRO FERNANDES, *Comentário à Lei dos Terrenos do Domínio Hídrico*, Coimbra Editora, 1978, pág. 212-213.

[5] ANA GOUVEIA MARTINS, est. cit., pág. 104.

[6] INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Manual dos Contratos em Geral*, Coimbra Editora, 2002, pág. 380, BRANDÃO PROENÇA, *A Resolução do Contrato no Direito Civil. Do enquadramento e do Regime*, Separata do Volume XXII do Suplemento ao Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 1983., pág. 48-50, OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil. Teoria Geral*, vol. III,

Coimbra Editora, 2002, pág. 336, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da cessação do contrato*, 3.ª ed., 2017, pág. 55-56, JOANA FARRAJOTA, *A resolução do contrato sem fundamento*, Almedina, 2015, pág. 27, e CARLOS MOTA PINTO, *Teoria geral do Direito Civil*, 4.ª ed., por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra Editora, 2.ª Reimpressão de 2012, pág. 629,