

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 572/03.8TCFUN.L1-7

Relator: GRAÇA AMARAL

Sessão: 16 Julho 2009

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

LOCAÇÃO ESTABELECIMENTO

CESSÃO DE UNIDADE HABITACIONAL PARA FINS TURÍSTICOS

FORMA DE DECLARAÇÃO NEGOCIAL

Sumário

I - A “locação de estabelecimento” constitui um contrato atípico, cujo traço característico é a cedência temporária e onerosa do estabelecimento como um todo.

II - Não pode ocorrer cessão de exploração de um estabelecimento comercial sem a preexistência desse estabelecimento.

III - Não desenvolvendo os autores nas fracções adquiridas qualquer actividade habitacional e comercial para fins turísticos, não se configura a existência de qualquer estabelecimento comercial.

III - Por isso, a realidade factual caracterizada pela cedência onerosa de fracção para exploração para fins turísticos no regime hoteleiro (os autores, enquanto proprietários de fracções autónomas mobiladas e adquiridas à ré, cederam-nas a fim desta as utilizar na sua actividade hoteleira e turística, mediante o pagamento de uma retribuição trimestral) assume total cabimento no âmbito da figura negocial de cessão de unidade habitacional para fins turísticos.

IV - Trata-se de contrato atípico cujo regime se define e regula pelas cláusulas convencionadas pelas partes, podendo ser renovável por acordo, sendo livremente denunciável para o fim do prazo e não se encontrando submetido à exigência de celebração por qualquer formalidade, designadamente escritura

pública.
(sumário da Relatora)

Texto Integral

Acordam na 7ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa,

I - Relatório

Partes:

A, V, C, A e C (Autores/Recorridos)

P, Lda. (Ré/Recorrente)

Pedido:

Pagamento da quantia de € 59.820,96 (acrescida de juros de mora à taxa legal desde Outubro de 2002), relativa ao valor das contrapartidas trimestrais desde a denúncia dos contratos até à entrega efectiva dos imóveis, custo da reparação das deficiências apresentadas pelos imóveis por incumprimento do dever de manutenção das mesmas e indemnização pela não rentabilização dos imóveis durante o período de execução das obras de reparação.

Fundamentos:

- Enquanto proprietários das fracções do prédio urbano denominado Hotel A, que adquiriram à Ré, acordaram com a mesma a cedência dos respectivos imóveis para exploração hoteleira, por um período de cinco anos mediante o pagamento de uma contrapartida trimestral.
- Não obstante ter denunciado o contrato em Dezembro de 2001, a Ré apenas procedeu à entrega dos imóveis em Dezembro de 2002, deles usufruindo de modo ilegítimo.
- Por falta de manutenção por parte da Ré, os imóveis tinham deficiências que necessitaram de reparação para poderem ser utilizados.

Contestação:

A Ré excepciona a nulidade dos contratos por carência de forma legal e nega qualquer situação de vinculação relativamente aos Autores quanto à obrigação de cedência de exploração dos imóveis.

Sentença

Julgou a acção parcialmente procedente, condenando a Ré a pagar aos Autores valor a liquidar em execução de sentença relativo às contrapartidas

pecuniárias por cada fracção referente ao período de Janeiro a Julho de 2002, bem como a quantia de 8.000 euros por cada fracção autónoma decorrente dos custos de reparação, acrescida dos juros desde a citação. Absolveu a Ré do pedido de indemnização pelos prejuízos decorrentes do encerramento do hotel.

Conclusões da apelação (por súmula):

- I. O tribunal *a quo* não apreciou, como lhe competia, atento o disposto no art.º 660, do CPC, a questão da nulidade dos contratos por falta de forma legal – escritura pública – suscitada na contestação, cometendo a nulidade prevista no art.º 668, n.º1, alínea d), do CPC, que deve ser declarada em recurso.
- II. Quer se considere que nos contratos celebrados entre as partes se está perante contratos de arrendamento urbano para fins comerciais ou contratos de cessão de exploração de estabelecimento comercial (questão que o tribunal *a quo* igualmente não conheceu), para a validade dos mesmos era exigível escritura pública de acordo com o disposto no art.º80 do Código do Notariado então em vigor, pelo que não tendo sido observada a forma legal, os mesmos são nulos por força do preceituado no art.º 220, do Código Civil.
- III. Sendo nulos tais contratos não produzem quaisquer efeitos pelo que não podem fundamentar a condenação de qualquer das partes outorgantes por incumprimento das suas cláusulas.
- IV. Não podia o tribunal *a quo* ter condenado a Ré no pagamento das contrapartidas pecuniárias e no custo das reparações por violação de compromissos contratuais nulos.
- V. Ainda que não se considerasse os contratos nulos, não podia o tribunal ter procedido à condenação da Ré no pagamento de €8.000,00 por cada fracção no que se reporta aos custos de reparação por deficiências relativas a partes comuns, uma vez que nunca se assumiu responsável pelas partes comuns que não têm qualquer conexão com as fracções dos Autores, pelo que cabe deduzir o valor das mesmas ao referido montante.
- VI. Na data da entrega das fracções – Julho de 2002 – já não vigorava entre as partes o contrato inicial, mas uma outra relação contratual que as partes não esclareceram por ausência de factualismo alegado para o efeito.
- VII. Não podia, por isso, o tribunal *a quo* aplicar à relação material controvertida disposições contratuais que já não se encontravam em vigo, cabendo aos Autores o ónus de alegação e prova dessa relação contratual – art.º 342. do Código Civil.
- VIII. A entender-se que caberia à Ré a obrigação de pagamento da prestação de pagamento, não podiam os Autores, sem o conhecimento daquela, terem-na substituído.

IX. Foram violadas as seguintes disposições: arts. 220, 342º, 406, n.º1, 767 e 805, do Código Civil e 660, 661, do CPC e 80 do Código do Notariado em vigor à data dos factos.

Contra alegações (por súmula):

- Os contratos que vigoraram entre as partes desde 1 de Julho de 1994 até 31-12-2001, para exploração turística, configuram-se no Decreto Regulamentar n.º 14/78 de 12 de Maio, pelo que não se verifica qualquer nulidade por vício de forma.
- A Ré, enquanto exploradora dos apartamentos, vinculou-se a actualizar as rendas todos os anos e ainda a fazer a sua manutenção suportando os custos.
- Tendo-se provado que a Ré, ao longo de cerca de 8 anos deixou degradar o prédio, competia-lhe o pagamento das reparações efectuadas que importaram para os Autores e por cada fracção autónoma, o montante de €8.000,00.
- O prejuízo para os Autores decorrente do não recebimento de quaisquer compensações a partir de Janeiro de 2002 e até à entrega das chaves deverá ser configurado enquanto empobrecimento efectuado em contrapartida do enriquecimento do património da Ré.

II - Apreciação do recurso

Os factos:

O tribunal *a quo* deu como provado o seguinte factualismo:

1. A ora Ré, vendeu aos ora Autores, A e C, respectivamente, as fracções autónomas ou unidades habitacionais designadas pelas letras C e D e venderam ainda à A. C, as fracções autónomas designadas pelas letras T e O, fracções aquelas e estas localizadas nos primeiros quarto e quinto andares do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, ao S, Caminho do denominado “H”.
2. Em 25-10-2001 a Ré enviou ao Autor A a carta que constitui fls. 27, que aqui se dá por reproduzida.
3. Os Autores enviaram à Ré a carta que constitui fls. 30, que aqui se dá por reproduzida.
4. Desde 31-12-2001 que a Ré deixou de pagar qualquer contrapartida aos Autores.
5. Em 30 de Julho de 2002 enviaram os ora Autores carta à Ré, dando conta das seguintes deficiências:
 - Levantamento da tijoleira do chão do terraço, pondo em risco a tela asfáltica da impermeabilização, Há fissuras no mesmo, assim como nas platibandas laterais. Há problema de impermeabilização que se reflectem nos apartamentos do 5º andar.

- Nos andares e próximo dos elevadores não existem portas contrafogo nem plano de segurança, com o que não se preenchem os requisitos para homologação como unidade destinada a Turismo.

- Não foram pintadas as fachadas nem outras zonas sociais (corredores dos andares, escadarias, recepção, restaurante, entre outras), sendo visíveis paredes com salitre por falta de manutenção.

- O mobiliário existente é o mesmo dos últimos 8 anos encontrando-se degradado e sem condições para estar ao serviço dos hóspedes.

6. Sendo que cada uma das ditas fracções foram transmitidas aos Autores já mobiladas e com equipamento de cozinha, televisão, secador, cofre, telefone e ar condicionado.

7. Ao mesmo tempo comprometeu-se a Ré, contratualmente, a explorar os referidos apartamentos para fins turísticos, por períodos de 5 anos e, no fim do contrato, a entregá-los com o respectivo recheio, em bom estado de conservação.

8. Mediante a contrapartida, por cada fracção, de uma renda trimestral no valor inicial de 375.000\$00 (€1.870,49) a qual seria paga aos ora Autores durante a vigência do contrato de exploração, por depósito bancário.

9. O primeiro contrato por 5 anos teve início a 1 de Julho de 1994, tendo-se renovado, por mútuo acordo, em 1 de Julho de 1999 e por igual período.

10. Comprometeu-se ainda a Ré, através dos mesmos contratos, a actualizar a renda todos os anos, conforme a taxa de inflação nacional.

11. E ainda a fazer a manutenção das fracções autónomas e a suportar esses custos.

12. As chaves de cada uma das fracções autónomas só vieram a ser entregues aos Autores em Julho de 2002.

13. A partir de Abril de 2002 os Autores pediram à Ré as chaves das fracções.

14. A Ré manteve-se a explorar as fracções até Julho de 2002.

15. Em Julho de 2002, quando a Ré procedeu à entrega das chaves aos Autores, estes deparam-se, entre outras, com as seguintes deficiências: mobília gasta e danificada; infiltrações de água no terraço; falta de pintura interior e exterior; equipamento das cozinhas incompleto; televisões sem comando; cofres sem canhão de chaves; restaurante comum sem mobília; cozinha vazia de todo o seu equipamento, sem electrodomésticos como sejam, entre outros, fogão, frigorífico, micro-ondas e balcões em inox.

16. A Ré deixou assim, ao longo de cerca de 8 anos, degradar o prédio, especialmente ao nível dos terraços (com graves problemas de impermeabilização), fachadas e mobiliário

17. Reparações essas que importaram, para cada um dos Autores, e por cada fracção autónoma, gastos no montante de €8.000.

18. O Hotel esteve encerrado durante vários meses.

19. As fracções em causa são T0 com kitchnet.

O direito

Questões a conhecer (delimitadas pelo teor das conclusões do recurso e na ausência de aspectos de conhecimento oficioso – art.ºs 690, n.º1, 684, n.º3, 660, n.º2, todos do CPC)

1. Da nulidade de sentença

2. Da natureza jurídica dos contratos e da inobservância da forma legal

3. Do direito dos Autores aos montantes peticionados

Nulidade da sentença

1. De acordo com o art.º 668, n.º1, alínea d), 1ª parte, do CPC, é nula a sentença quando *“deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar”*.

Esta nulidade decorre da exigência prescrita no n.º2 do art.º 660, do CPC, nos termos do qual *“O juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras”*.

Relativamente ao sentido exacto a dar ao termo legal *“questões”*, quer a doutrina quer a jurisprudência fazem apelo à necessidade de se proceder à distinção entre *“questões”* por um lado, e *“argumentos”* ou *“razões”*, por outro, concluindo que só a ausência de apreciação das primeiras é determinante da nulidade em referência.

Igualmente tem vindo a ser pacificamente entendido que não há omissão de pronúncia sempre que a matéria tida por omissa ficou implícita ou tacitamente decidida no julgamento da matéria com ela relacionada^[1].

1.1 Na situação sob apreciação, os Autores fundamentam o pedido na celebração com a Ré de contrato através do qual esta se obrigou a explorar para fins turísticos os imóveis adquiridos por aqueles. Na contestação, a Ré veio alegar que em 1994, data em que os Autores adquiriram os apartamentos, *“quer os contratos de arrendamento urbano para fins comerciais, quer os contratos de cessão de exploração de estabelecimento comercial, estavam sujeitos a escritura pública, sendo que a falta de forma acarreta a nulidade, nos termos do art. 220º do Código Civil, invocável a todo o tempo por qualquer das partes (art. 286º do CC), o que a Ré desde já invoca para todos os efeitos.”* Em resposta, os Autores consideram que se está perante contratos de exploração para fins hoteleiros, pelo que para a validade dos mesmos não se mostrava necessária a formalização de escritura pública.

Tendo-se presente o posicionamento da Ré, não há dúvida de que a mesma suscita na contestação a exceção da nulidade dos contratos invocados pelos Autores por vício de forma, o que impunha por parte do tribunal uma decisão sobre essa questão.

Quer no saneador, quer na sentença, o tribunal *a quo* nada refere sobre a alegada nulidade dos contratos, sendo certo que a condenação da Ré decidida tem por fundamento a celebração dos referidos contratos e, nessa medida, encontra-se-lhe implícito um juízo acerca da validade dos mesmos. Tal, contudo, não satisfaz a exigência de conhecimento que a questão da nulidade conferia, tanto mais que não foi abordada a questão da qualificação dos contratos em causa.

Com efeito, poder-se-ia entender que o tribunal *a quo* havia implicitamente conhecido a questão da nulidade, caso o mesmo tivesse tomado posição acerca da natureza jurídica dos contratos celebrados entre as partes, concluindo, no sentido da realidade contratual em causa se consubstanciar enquanto cessão de unidades habitacionais para fins turísticos, regulada pelo Decreto Regulamentar n.º 14/78, de 12 de Maio.

Verificando-se que o tribunal *a quo* não só não se pronunciou concretamente sobre a questão da validade (nulidade) dos contratos suscitada pela Ré, como não tomou posição quanto à qualificação jurídica dos contratos que servem de fundamento à acção, deixou de se pronunciar sobre questão que devia conhecer, cometendo a nulidade a que se refere o art.º 668, n.º1, alínea d) do CPC, pelo que, nessa medida, se declara nula a sentença por omissão de pronúncia.

A nulidade da sentença agora declarada não impede que este tribunal, em sede de recurso, se substitua ao tribunal *a quo* e conheça a questão omissa uma vez que dispõe nos autos de todos os elementos necessários para o efeito – art.º 717, do CPC.

2. Da natureza jurídica dos contratos

Conforme já referido, a Ré veio suscitar a questão da nulidade dos contratos celebrados entre as partes por falta de celebração de escritura pública, por entender que os mesmos poderão ser enquadráveis enquanto contratos de arrendamento urbano para fins comerciais ou contratos de cessão de exploração de estabelecimento comercial. Por sua vez os Autores entendem estar em causa contratos de exploração para fins hoteleiros e, como tal, regulados pelo decreto regulamentar n.º 14/78, de 12 de Maio, onde não ocorre exigência de escritura pública.

Vejamos.

De acordo com os elementos fácticos existentes nos autos, evidencia-se que os Autores - A, V, C, A e C adquiriram à Ré (celebrando para o efeito os contratos de compra e venda, titulados por escritura pública), respectivamente em Junho e Julho de 1994 e Setembro de 1995, as fracções autónomas ou unidades habitacionais (mobiladas e com equipamento de cozinha, televisão, secador, cofre, telefone e ar condicionado) designadas pelas letras C, D, T e O, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, denominado “H”, localizado no Sítio dos P.

Resulta igualmente do processo que, aquando da referida aquisição, Ré se comprometeu, contratualmente, a explorar os referidos apartamentos para fins turísticos, por períodos de 5 anos e, no fim do contrato, a entregá-los com o respectivo recheio, em bom estado de conservação, mediante a contrapartida, por cada fracção, de uma renda trimestral no valor inicial de 375.000\$00 (€1.870,49) a ser paga aos ora Autores durante a vigência do contrato, por depósito bancário.

Decorre também dos autos que tais contratos se renovaram por acordo e por igual período.

Comprometeu-se ainda a Ré, através dos mesmos contratos, a actualizar a renda todos os anos, conforme a taxa de inflação nacional, bem como a fazer a manutenção das fracções autónomas e a suportar esses custos.

Perante este factualismo, sabendo-se que o julgador não se encontra vinculado à qualificação que as partes atribuem aos contratos que celebram e tendo presente que a caracterização de um contrato não constitui tarefa fácil atendendo às estipulações que as partes nele fazem inserir, importa avaliar da natureza dos contratos celebrados entre as partes litigantes, designadamente apurar se se está perante contratos de arrendamento para fins comerciais ou de cessão de exploração, conforme pugna a Ré e para os quais, na altura a lei (à data da celebração dos mesmos) impunha a sua realização através de escritura pública.

Dispunha o n.º 1 do art.º 111 do RAU (aprovado pelo DL 321-B/90, de 15-10), em vigor à data da celebração dos contratos, que *Não é havido como arrendamento de prédio urbano ou rústico o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com o gozo do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado.*

No n.º2 do mesmo preceito prescrevia-se: *Se, porém, ocorrer alguma das circunstâncias previstas no n.º 2 do artigo 115.º, o contrato passa a ser havido como arrendamento do prédio.* As circunstâncias previstas no art.º 115, n.º2 que integrariam o contrato em arrendamento eram:

- *Quando a transmissão não fosse acompanhada de transferência, em*

conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;

- Quando transmitido o gozo do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria, ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino.

A figura negocial contemplada no citado artigo integra a denominada “locação de estabelecimento”, que constitui um contrato atípico, cujo traço característico não é, como no arrendamento, a cedência da fruição do imóvel o seu gozo temporário juntamente com o respectivo recheio, mas sim a cedência temporária e onerosa do estabelecimento como um todo.

Ocorrerá, por sua vez, a celebração de contrato de arrendamento, quando uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de um imóvel, mediante retribuição.

Verificando-se que o traço distintivo da locação de estabelecimento reside no objecto da cedência – estabelecimento (que não poderá ser confundido com o direito ao local^[2]) -, desde logo importará averiguar se as fracções cedidas pelos Autores à Ré constituíam um verdadeiro estabelecimento comercial.

A caracterização do estabelecimento comercial radica na circunstância de se estar perante uma universalidade de elementos patrimoniais, corpóreos e incorpóreos, que vai muito para além, do espaço em que se encontra instalado. Tais elementos, constituindo o aviamento, são variados: instrumentos de produção e todos os necessários à actividade, matérias-primas, mercadorias, créditos, débitos, alvarás, marcas patentes, nome comercial, etc, bem como a própria clientela.

Não pode ocorrer cessão de exploração de um estabelecimento comercial sem a preexistência desse estabelecimento^[3].

Nos autos encontra-se apurado que os Autores adquiriram as fracções já mobiladas à Ré, tendo-as desde logo cedido para a mesma as explorar na sua actividade hoteleira. Evidencia-se, por isso, que os Autores não desenvolviam nas fracções qualquer actividade habitacional e comercial para fins turísticos, sendo certo que foi a Ré que, de acordo com os serviços fornecidos pelo Hotel, passou a integrar os apartamentos na sua actividade hoteleira.

O quadro factual provado não permite assim concluir no sentido da existência de um estabelecimento comercial cedido pelos Autores, pois que estes apenas detinham uma fracção autónoma mobilada, utilizada pela Ré na sua actividade, isto é as referidas fracções passaram a estar afectadas à actividade hoteleira e turística.

Por outro lado, tal contrato pressupunha que se tratasse de estabelecimento já instalado e não de estabelecimento a instalar (cfr. acórdão do STJ de 01-02-1994, processo n. 84317, citado no acórdão do mesmo Tribunal de

13-02-1996, processo n.º 082312, acessível através das bases documentais do ITIJ).

Não podendo pois, de todo, concluir-se pela existência de um estabelecimento comercial ou industrial, a situação em análise não assume enquadramento na figura do contrato de cessão de exploração.

Igualmente não é possível integrar a situação no contrato de arrendamento para fins comerciais, pois do factualismo provado não resulta que as partes tivessem querido uma vinculação nesses termos, isto é, de forma a se comprometerem no âmbito de uma relação de arrendamento – de os Autores proporcionarem (assegurando à Ré) o gozo dos imóveis -, desde logo, por não terem feito prever a característica fundamental daquele contrato, que é a sua renovação automática findo o prazo (embora tivessem feito renovar o contrato inicial por acordo) e terem feito impender sobre a Ré (e não sobre os Autores, na qualidade de senhores) o dever de manutenção dos imóveis com os respectivos custos.

Tal como defendem os Autores, entendemos que a realidade contratual contemplada assume total cabimento no que se encontra regulado enquanto cessão de unidades habitacionais para fins turísticos, que possui regime jurídico próprio, designadamente e para o que aqui manifesta acolhimento, o Decreto Regulamentar n.º 14/78, de 12 de Maio.

Com efeito, está-se perante uma exploração de natureza comercial caracterizada pela habitação para fins turísticos e que se traduz numa ocupação das fracções que nada tem a ver com a residência dos ocupantes. Ocorreu pois foi a cedência onerosa dos apartamentos para que a Ré procedesse à respectiva exploração como alojamento turístico no âmbito do seu estabelecimento hoteleiro

Estão por isso em causa contratos atípicos, pelos quais se dá, para exploração para fins turísticos no regime hoteleiro, por determinado prazo e mediante remuneração mensal, um imóvel mobilado e devidamente apetrechado.

É uma figura contratual cujo regime se define e regula pelas cláusulas convencionadas pelas partes, podendo ser renovável por acordo, sendo livremente denunciável para o fim do prazo e não se encontrando submetido à exigência de celebração por qualquer formalidade, designadamente escritura pública [\[4\]](#).

Assim sendo, não se verifica a alegada nulidade dos contratos por preterição da forma legal, improcedendo, por isso e também, a argumentação da Ré visando a revogação da sentença, que a condenou no pagamento, por cada fracção, das contrapartidas pecuniárias referente ao período de Janeiro a Julho de 2002 e o montante de 8.000 euros pelos custos de reparação,

sustentada na inexistência de produção de quaisquer efeitos jurídicos face à nulidade dos contratos.

Cumpre por fim referir que quanto ao pagamento da quantia de 8.000 euros por cada fracção autónoma decorrente dos custos de reparação das deficiências verificadas nos imóveis, carece ainda de qualquer cabimento a argumentação da Ré quando pretende eximir-se a tal pagamento sustentada no facto de estarem também em causa reparações relativas a partes comuns do edifício, por se encontrar cessada a relação entre as partes e, ainda, por os Autores terem procedido, por exclusiva iniciativa, à respectiva reparação sem lhe terem dado a oportunidade de o fazer directamente.

Na verdade, desde logo os autos não permitem concluir (por carência de factos alegados e que, neste caso, constituíam ónus da Recorrente) quais as deficiências que se reportam a partes comuns do edifício já que a simples circunstância de se reportarem ao terraço e às paredes exteriores das fracções não permite, por si só, concluir no sentido de serem partes comuns. Por outro lado, igualmente se desconhece qual o âmbito do dever de manutenção e conservação das fracções.

No que toca ao argumento de inexistência da relação contratual (por a mesma ter cessado a partir de 2 de Julho de 2002) para fundamentar a obrigação de pagamento dos custos da reparação, cumpre salientar que a cessação dos contratos nunca poderia eximir a Ré de responsabilidade relativamente a violações contratuais - como é o caso da obrigação de entrega dos imóveis e respectivo recheio em bom estado de conservação - contratualmente assumidas (a Ré procedeu à entrega das chaves dos imóveis em situação de total incumprimento quanto à sua obrigação de conservação ^[5] e entrega em bom estado).

Assim sendo, tendo ocorrido incumprimento da Ré com a entrega, independentemente da cessação dos efeitos do contrato, mantêm os Autores o direito de ser indemnizados pelos prejuízos sofridos com tal inadimplemento que, conforme provado, se consubstanciou no custo da reparação dos imóveis levada a cabo, sendo certo que para o efeito não carecia aquela de ser interpelada - cfr. art.ºs 798, 799, 804, 805, n.º2, alínea b), todos do Código Civil.

III - Decisão

Nestes termos, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação de Lisboa em julgar improcedente a apelação, mantendo a sentença recorrida.

Custas pela Apelante.

Lisboa, 16 de Julho de 2009

Graça Amaral
Ana Maria Resende
Dina Monteiro

[1] Cfr. Acórdão do STJ de 19-12-01, Agravo n.º 2733/01, 1ª Secção.

[2] Orlando de Carvalho, RLJ ano 115, pág. 9, citado por António Pais de Sousa, Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano, Rei dos Livros, 2001, pág.322.

[3] O art.º 1109, n.º 1, do Código Civil define cessão de exploração ou locação de estabelecimento, como a *transferência temporária e onerosa do gozo de um prédio ou de parte dele, em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado*.

[4] Embora o art.º 5, n.º2 do Decreto Regulamentar preveja que quando as unidades de alojamento não forem propriedade da empresa exploradora deve a mesma encontrar-se habilitada de contrato escrito que lhe confira direito à exploração.

[5] As deficiências apresentadas evidenciam que a Ré, igualmente, não cumpriu o dever de manutenção das fracções, que lhe estava contratualmente adstrito.
