

VOLUME XLIV — N.ºs 1 e 2

R E V I S T A
DA FACULDADE
DE DIREITO
DA UNIVERSIDADE
DE LISBOA



2 0 0 3



Coimbra Editora

REVISTA DA FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA
Periodicidade semestral
XLIV — N.ºs 1 e 2 - 2003

COMISSÃO DE REDACÇÃO

Presidente - PROF. DOUTOR MARTIM DE ALBUQUERQUE
Vogais - PROF. DOUTOR JORGE MIRANDA
- PROF. DOUTOR CARLOS PAMPLONA CORTE-REAL
- PROF. DOUTOR EDUARDO PAZ FERREIRA
- PROF. DOUTOR EDUARDO VERA-CRUZ PINTO (Secretário)
- MESTRE MIGUEL NOGUEIRA DE BRITO
- MESTRA ISABEL ALEXANDRE

PROPRIEDADE E SECRETARIADO

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Alameda da Universidade
1649-014 Lisboa — Portugal
Telefone 21 798 4600 — Telecópia 21 795 0303

EDIÇÃO, EXECUÇÃO GRÁFICA E DISTRIBUIÇÃO



COIMBRA EDITORA, LIMITADA

Rua do Arnado — Apartado 101 — 3001-951 Coimbra — Portugal
Telef. 239 85 2650 — Fax 239 85 2651

ISSN 0870-3116

Depósito Legal n.º 75 611/95

Janeiro de 2005

I Doutrina

<i>Adriano Moreira</i> — Sobre o Parlamento	9
<i>João Baptista Villela</i> — <i>Res utenda locata e res fruenda locata</i>	15
<i>J. Oliveira Ascensão</i> — A Teoria Geral do Negócio Jurídico e o negócio testamentário.....	31
<i>J. Oliveira Ascensão</i> — Intervenções no Genoma Humano — validade ético-jurídica	45
<i>J. Oliveira Ascensão</i> — Aspectos jurídicos da distribuição em linha de obras literárias, musicais, audiovisuais, bases de dados e produções multimédia	65
<i>Paulo de Pitta e Cunha</i> — A perspectiva da Constituição europeia.....	73
<i>Luís de Lima Pinheiro</i> — Cláusulas típicas dos contratos do comércio internacional	83
<i>Paulo Câmara</i> — O Regime Jurídico das Obrigações e a Protecção dos Credores Obrigacionistas	109
<i>Rui Guerra da Fonseca</i> — Notas sobre o ensino do Direito Romano.....	143
<i>Eduardo Lucas Coelho</i> — Depoimento de uma bebé.....	153
<i>Antonio F. Perez</i> — The Impact of Economic Integration on Choice of Law Doctrine — Lessons from the Interaction of U.S. Federalism and Choice of Law for the Evolutions of Private International Law within the Context of EU Integration.....	159
<i>Germana de Oliveira Moraes</i> — A Reforma Previdenciária Brasileira e o direito adquirido. O conteúdo das regras de transição e seus destinatários	169
<i>Carlos Alberto Alvaro de Oliveira</i> — Poderes do Juiz e visão cooperativa do processo.....	179

II Legislação

<i>J. Oliveira Ascensão</i> — Bases para uma transposição da Directriz n.º 00/31, de 8 de Junho (comércio electrónico).....	215
---	-----

<i>Jorge Miranda</i> — Parecer sobre a Reforma do Sistema Eleitoral relativo à Assembleia Legislativa Regional dos Açores	253
---	-----

III Jurisprudência

<i>Daniel de Bettencourt Rodrigues Morais</i> — O Acórdão <i>Micheletti</i> e as suas repercussões em matéria de Direito da Nacionalidade dos Estados-membros	269
---	-----

IV Trabalhos de alunos

<i>Armando L. Silva Rocha</i> — O n.º 1 do artigo 11.º da Constituição da República Portuguesa: ausência de recepção normativa	351
<i>Pedro Delgado Alves</i> — O “meu” Deputado — Personalização e proporcionalidade na eleição da Assembleia da República.....	361

V Vida Universitária

<i>J. Oliveira Ascensão</i> — Palavras que proferi na homenagem que me foi prestada em sessão do conselho científico	415
<i>Jorge Miranda</i> — No doutoramento <i>honoris causa</i> do Prof. Doutor Giuseppe De Vergottini.....	417
<i>Jorge Miranda</i> — Relatório da actividade pedagógica e científica, no período de 1998 a 2002.....	421
<i>Jorge Miranda</i> — Parecer sobre o relatório de actividade científica e pedagógica da Doutora Maria Luísa da Conceição Duarte, respeitante ao quinquénio iniciado em 19 de Dezembro de 1997	451
<i>Jorge Miranda</i> — Resumo da apreciação oral do relatório sobre o programa, os conteúdos e os métodos do ensino de Direito Constitucional II (Direitos Fundamentais) apresentado, em provas para obtenção do título de agregado, pelo Doutor Paulo Ferreira da Cunha	457
<i>Jorge Miranda</i> — Na atribuição do grau de Doutor <i>Honoris Causa</i> pela Universidade Católica de Lovaina	461
<i>Jorge Miranda</i> — Arguição da dissertação de doutoramento do Mestre Nuno Piçarra, intitulada <i>O inquérito parlamentar e os seus modelos constitucionais — O caso português</i>	465
<i>Maria da Conceição Freire Feiteiro</i> — Na abertura do ano Académico de 2002-2003.....	475
<i>Luís Menezes Leitão</i> — No Aniversário do Prof. Doutor Oliveira Ascensão	479

<i>Luís Menezes Leitão</i> — Evocação do Prof. Doutor António Marques dos Santos	481
<i>Luis Menezes Leitão</i> — Palavras de Recepção à Presidente da Irlanda	485
Relatório do Conselho Directivo — Março de 2002 / Janeiro de 2003 ...	487
Apresentação: Colóquio	495
<i>Adriano Moreira</i> — A jurisdição penal internacional.....	499
<i>José Medeiros Ferreira</i> — Os acontecimentos do 11 de Setembro: que leituras?.....	507
<i>Moustafa Y. Soliman</i> — The September 11 events. Causes and Consequences	513
<i>Christian Walter</i> — Zur völkerrechtlichen Beurteilung der Reaktion der USA auf die Terroranschläge auf New York und Washington.....	523
<i>Eduardo Correia Baptista</i> — A Nova Tipologia dos Conflitos Internacionais: O uso da força contra grupos armados e os conflitos no Afeganistão e no Iraque	533
<i>Ana Maria Guerra Martins</i> — Algumas implicações do 11 de Setembro de 2001 na ordem jurídica internacional.....	581
<i>Peter Weiss</i> — Terrorism, counterterrorism and international Law	611
<i>Maria Fernanda Palma</i> — Tribunal Penal Internacional — Evoluções previsíveis ante os problemas da guerra de agressão, da “legítima defesa preventiva” e do terrorismo	627
<i>Frank Schorkopf</i> — Kampf gegen den Terrorismus, Afghanistankrieg und Völkerrecht — Juristische Aspekte der Bekämpfung des Terrorismus mit nicht-militärischen Massnahmen.....	643
<i>Jorge Miranda</i> — Os Direitos Fundamentais e o Terrorismo: os fins nunca justificam os meios, nem para um lado, nem para o outro.	649
<i>Paulo de Pitta e Cunha</i> — Em busca de uma nova ordem económica internacional.....	663

NOTA DA REDACÇÃO: Por razões alheias ao Autor (Prof. Doutor Ruy de Albuquerque) o artigo “Para uma revisão da ciência jurídica medieval: a integração da *auctoritas* poética no discurso dos juristas (*ars inveniendi*)”, será publicado na íntegra no próximo número da Revista.

RES UTENDA LOCATA E RES FRUENDA LOCATA (*)

JOÃO BAPTISTA VILLELA (**)

1. ORIGEM

Consultam-me Lima Gonçalves, Jambor, Rotenberg & Silveira Bueno, Advogados estabelecidos em São Paulo, Capital, sobre questões jurídicas oriundas dos fatos a seguir descritos.

2. OS FATOS

Entre os procedimentos que adota para franquear seu complexo e apurado sistema de prestação de serviço alimentar — conhecido por *Sistema McDonald's* —, McDonald's Comércio de Alimentos Ltda. inclui a transferência para o franqueado, a título de sublocação, de imóvel que tenha ela própria tomado para uso na condição de locatária.

Própria ou imprópria a qualificação, o contrato de transferência da posse direta constitui, no caso, não mais que instrumento de uma outra operação que assume a condição de economicamente dominante: a exploração de um conglomerado de bens imateriais inscritos no ramo de fornecimento público de alimentos e bebidas. Titular primário deste conglomerado é a McDonald's Corporation, entidade fundada nos Estados Unidos em 1955 e da qual McDonald's Comércio de Alimentos Ltda. é a representante no Brasil.

Os produtos e serviços da McDonald's Corporation estão presentes em mais de cem diferentes países do mundo e, graças às especificações sob que são ofe-

(*) Texto inédito que acedi em publicar na *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, em consideração dos aspectos doutrinários de caráter geral que envolve. Salvo duas notas que lhe agreguei, está reproduzido tal como no original entregue aos Consulentes. Destas notas, demarcadas em colchetes, uma tem por fim exclusivo indicar colaborador de obra citada, que, por omissão involuntária, deixou de figurar no Original. Outra entendi oportuno redigir para dar maior evidência a aspectos históricos porventura vantajosos para uso acadêmico do texto. (N.A.).

(**) Professor Titular na Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, Ex-Professor Catedrático Visitante na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

recidos aos consumidores, sustentam uma sólida e invulgar tradição de excelência. Preservá-la é, por óbvias razões, empenho prioritário da McDonald's Corporation, o que significa o exercício ininterrupto de práticas severas de vigilância e controle, ao mesmo tempo que investimentos consideráveis, com o fim de garantir os espaços e equipamentos para a produção dos gêneros, tanto quanto para o seu consumo em ambiente de asseio e conforto.

“O *Sistema McDonald's*”, lê-se na Circular de Oferta de Franquia, “constitui um sistema abrangente de operação de *Restaurantes*, concebido para a venda no varejo de cardápio limitado, composto de produtos alimentícios uniformes e de boa qualidade, acentuando a prestação de um serviço rápido e cortês, numa atmosfera limpa e sadia, destinada a atrair crianças e famílias” (Contrato de Franquia, 1.1.) [ênfases do original].

Sobre qual seja a base do *Sistema McDonald's* e sua integração no respectivo contrato de franqueamento, esclarece ainda a Circular de Oferta de Franquia:

“A base do *Sistema McDonald's* e a essência deste contrato de franquia residem na adesão, pelo *Franqueado*, aos padrões e diretrizes do *Franqueador*, regulando a operação uniforme de todos os *Restaurantes McDonald's*, o que inclui, exemplificativamente: (i) servir somente os produtos alimentícios e as bebidas que forem indicadas pelo *Franqueador*; (ii) usar somente equipamento, “lay-out” de edifícios e projetos que forem recomendados pelo *Franqueador*; (iii) estrita adesão, no tocante à operação, pelo *Franqueado*, de um *Restaurante McDonald's*, às especificações indicadas para alimentos e bebidas e aos padrões de Qualidade, Serviço e Limpeza recomendados pelo *Franqueador* e pelo *Sistema McDonald's*” (Contrato de Franquia, 1.2.) [ênfases do original].

Quando não seja o *Franqueador*, ele mesmo, o proprietário do imóvel em que funcione um *Restaurante McDonald's*, senão apenas locatário, a transferência das operações a um terceiro supõe que a edificação tenha passado por amplas e meticulosas obras de adaptação. A rigidez de controle e o excepcional índice de higiene e qualidade que caracterizam o padrão *McDonald's* exigem equipamentos e instalações de precisa configuração. Tendo-os providenciado ou feito providenciar, o *Franqueador* terá operado radical mudança externa e interna do imóvel, de tal forma que, no conjunto, já não se poderia, em rigor, considerá-lo a mesma unidade predial tomada em locação.

Não obstante, tem-se pretendido que a relação contratual entre o *Franqueador* e o *Franqueado*, nessas condições, se caracterize como verdadeira e própria *sublocação*, pelo que estaria submetida, no Brasil, ao estatuto geral que disciplina esta figura, designadamente ao art. 21 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991.

3. A CONSULTA

Diante do exposto, indagam os Consulentes:

1. É de sublocação o vínculo contratual entre a McDonald's Comércio de Alimentos Ltda. e cada um de seus franqueados aos quais transfere a posse dos imóveis alheios de que seja ela a locatária?
2. Sendo sublocação, fica submetida à restrição do art. 21 da citada Lei n.º 8.245/91?
3. Não se qualificando, ao contrário, como sublocação, qual a sua natureza jurídica?

4. EXAME

4.1. Nas origens da locação: nome e realidade

Na especulação sobre as matrizes históricas das diferentes expressões jurídicas da cessão de coisas, duas observações devem ser mantidas bem presentes. Uma é a de Weiss, que aponta para uma explicável obscuridade quanto ao desenvolvimento mais remoto da locação no direito romano: cf. WEISS, Egon, *Institutionen des römischen Privatrechts*, 2. Aufl., Basel: Verl. für Recht und Gesellschaft, 1949, S. 372. A outra observação provém de Cuq e registra um dado histórico ainda hoje verdadeiro: “A locação não responde a uma necessidade econômica tão geral quanto a compra-e-venda”, donde não ter recebido em Roma “senão uma aplicação restrita”: CUQ, Édouard, *Manuel des institutions juridiques des romains*, Paris: Plon-Nourrit; L.G.D.J., 1917, p. 477.

Um terceiro registro convém levar igualmente em conta, se se quiser associar as construções doutrinárias pós-romanas com o que foi, efetivamente, a prática da cessão de coisas em Roma. A tricotomia — *locatio conductio rei*, *locatio conductio operarum* e *locatio conductio operis* — não é um produto da *jurisprudencia* romana, senão o resultado de um pensar lógico tardio. Foi assumida pelos pandectistas, possivelmente a partir de uma criação de Johannes Voet (1647-1713), professor em Utrecht e Leiden. Portanto, ainda que pertinente, não significa, conforme assinala Zimmermann, que “os romanos aplicassem as mesmas regras para todas as variedades” do contrato de locação: ZIMMERMANN, Reinhard, *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Kennwyn: Juta; München: Beck, 1993, p. 339.

Foi precisamente a partir das peculiaridades de cada situação em que ocorresse uma cessão de coisa, para uso econômico do cessionário, que os juristas

romanos formularam as regras que viriam a se tornar os arquétipos de modelos teóricos modernos. Atenhe-se, de novo, ao que diz Zimmermann:

“Os juristas romanos perceberam que nem tudo que vinha qualificado de *locatio conductio* poderia ser tratado igualmente e, como era usual, o seu enfoque para os casos individuais postos à sua frente deixou-se guiar por diferenciação pragmática e cuidadosa análise dos típicos conflitos de interesse antes que por rigidez conceitual. Enquanto se mantinham, eles mesmos, totalmente desinteressados das categorizações abstratas, sua casuística iria fornecer as bases para a tripartite classificação civil tradicional”: *op. cit.*, p. 340.

4.2. Res utenda locata e res fruenda locata

Não terá sido senão por força deste tropismo para a análise concreta dos fatos que puderam distinguir, para fins de tratamento jurídico, entre o que era a cessão para usar e o que era a cessão para usufruir. Um texto emblemático de Gaio, inscrito no *Corpus Juris Civilis*, abre-se justamente assim: “*Qui fundum fruendum vel habitationem alicui locavit [...]*”: Dig., 19, 2, 25, 1. Ou seja, na *locatio conductio* a coisa tanto podia ser simplesmente *locata* quanto *fruenda locata*. Esta foi a base para a distinção que o direito romano conceitual ou terminologicamente não conheceu, mas que, na sua práxis viva, bem definiu e fixou: cf., a propósito, JÖRS, Paul & KUNKEL, Wolfgang, *Römisches Privatrecht*, 2. Aufl., Berlin: Springer, 1935, S. 237; KASER, Max, *Das römische Privatrecht*, Abschn. 1, 2. Aufl., München: Beck, 1971, S. 565; WINDSCHEID, Bernhard, *Lehrbuch des Pandektenrechts*, Bd. 2, 8. Aufl., Frankfurt a. M.: Rütten & Loening, 1900, S. 671.

4.3. A exploração da terra entre a decadência da contratualidade e o alvorecer do capitalismo

No período romano tardio, entretanto, as condições econômicas e sociais levam a que a livre contratação sob as formas da *locatio conductio* se veja, no Ocidente, restringida em favor de expressões marcadas pela dependência e subordinação: cf. D’ORS, *Derecho Privado Romano*, 8. ed., Pamplona: EUNSA, 1991, p. 559; KASER, Max, *Das römische Recht*, Abschn. 2, 2. Aufl., München: Beck, 1975, S. 400-401. Observa Krückmann que o fisco, os grandes senhores da terra, as comunas, assim como Igrejas e fundações celebravam com seus parceiros na exploração da terra contratos de tal forma precisos e pormenorizados, que não restava praticamente qualquer espaço para a aplicação — quer-se entender *subsidiária* — do direito. Neles se continha a “sedimentação de uma prática multissecular”: KRÜCKMANN, Paul, *Institutionen des Bürgerlichen Gesetzbuches*,

5. Aufl., Berlin: Stilke, 1929, S. 227. Ora, esta práxis, incessantemente repetida e, por certo, recortada aos interesses do estamento dominante haveria de impor aos contratos um feitiço de indiscutibilidade, *ad instar* dos hoje denominados *contratos de adesão*. Como resultado, o caráter verdadeiramente contratual da *locatio conductio* ter-se-ia refugiado na locação de uso.

Depois, com o sistema de suserania submetido a erosão desde o século XI, o servo liberta-se da gleba e o sistema capitalístico de exploração da terra vai-se substituindo ao feudal. Onde estava antes o vassalo surge agora o arrendatário da terra, isto é, alguém que passa a ocupá-la temporariamente e contra remuneração ao proprietário. Ganha corpo o contrato onde antes havia o estatuto. Os acordos de arrendamento, como observa Wesel, tornam-se então freqüentes a partir do século XIII: cf. WESEL, Uwe, *Geschichte des Rechts: Von den Frühformen bis zum Vertrag von Maastricht*, München: Beck, 1997, S. 326. Esteja a origem, diferentemente, no século XIV, como quer Planitz, parece, entretanto, consensual entre os autores que, sobrevinda a recepção do direito romano, a dualidade não resiste: cf. PLANITZ, Hans, *Grundzüge des deutschen Privatrechts*, Berlin: Springer, 1925, S. 98-99.

4.4. Unidade versus dualidade: sentido das distinções

Entenda-se o sentido em que a dualidade “não resiste”. Trata-se da contraposição entre regime contratual e regime estatutário. No feudalismo, o contrato perde espaço para o regulamento. A vinculação do servo à gleba afasta os mecanismos voluntaristas de exploração da terra, de que é figura típica o arrendamento, só possível onde haja homens livres, vale dizer, sujeitos autônomos. Quando se assinala depois (cf. *infra*, 4.7.) uma nova dualidade a partir da codificação prussiana, é outro o fenômeno que se quer denotar: não mais a dualidade de regimes (contratual e estatutário), senão a convivência autônoma entre locação e arrendamento no âmbito da liberdade de convenções. O que se pode verificar, portanto, a partir de uma retroprojeção do presente sobre o passado, é a ocorrência de um tropismo libertário, momentaneamente contido por injunções políticas, e que tende a expandir-se na medida em que a economia se entrega aos controles de mercado e, reversamente, a encolher-se quando sofre a ingerência do poder.

4.5. Parçaria e arrendamento

É nesta época — mais exatamente no século XIII — que se desenvolverá em Portugal, por substituição ao colonato, a figura contratual do *arrendamento*. Na base de sua introdução encontram-se, de novo, as condições econômicas, fator a que se junta o renascimento do direito romano. Modalidade de explo-

ração da terra alheia por homens livres, o arrendamento forma *pendant* com a *parçaria*, expressão vocabular arcaica da *parceria*. Recolhidos nas Ordenações Afonsinas, passam às Ordenações Manuelinas e daí às Ordenações Filipinas. Enquanto na parceria, os resultados eram incertos, em virtude mesmo dos riscos da colheita, e podiam ser contratados a diferentes cotas de rateio, o arrendamento, ainda quando a retribuição estivesse fixada em gêneros, gozava do predicado de certeza, tal como hoje se dá.

4.6. Contrato de animais a ganho, *bail à cheptel*, *Viehpacht*

Outra forma de exploração econômica da propriedade alheia que realiza uma típica locação de gozo e, portanto, participa da natureza do arrendamento, como já lembrava Coelho da Rocha, é o *contrato de animais a ganho*: cf. COELHO DA ROCHA, M. A., *Instituições de Direito Civil Portuguez*, T. 2, 8. ed., Lisboa: Liv. Clássica Ed., 1917, p. 575.

O contrato de animais a ganho, que encontra replicações homólogas no direito francês e no direito alemão, respectivamente sob os *nomina juris de bail à cheptel e Viehpacht*, tem a sua expressão tipicamente arrendatícia na modalidade em que o locatário se obriga a restituir o rebanho com as perdas devidamente recompostas. Foi designadamente a ela que se referiram as Ordenações Filipinas, para as proscreever em disposição que Teixeira de Freitas transportaria, na *Consolidação das Leis Civis*, para a abertura do capítulo sobre as locações (art. 650). A hostilidade das Ordenações encontra explicação, supõe-se, nos abusos que se teriam verificado na Província do Entre Douro e Minho, conforme registra Candido Mendes de Almeida sob invocação de Barbosa: cf. *Codigo Philippino ou Ordenações e Leis do Reino de Portugal*, 14. ed., Rio de Janeiro: Typ. do Instituto Philomathico, 1870, p. 880, nota.

Na França e na Alemanha, ao contrário, a especial figura em que a recomposição fica assegurada ao locador chegou a ganhar uma designação particular e reveladora: *cheptel de fer*, no direito francês, e *Eisernviehvertrag*, no direito alemão. O elemento *ferro*, que aparece em ambos os nomes, está ali para denotar, ao fim e ao cabo, a imperecibilidade convencional do objeto, imagem que atingirá sua mais acabada consagração no adágio *eisern Vieh/stirbt nie*. Em vernáculo: “gado de ferro não morre nunca”.

O que importa, porém, especialmente aqui assinalar é a continuidade histórica, sob variadas formas e figuras, da velha idéia de que a locação não se limita ao uso, senão que pode perfeitamente ter como fim propiciar ao tomador da coisa o poder jurídico de extrair dela as utilidades de que for capaz. E, assim como na clássica noção de *frutos*, sem comprometer sua integridade e, portanto, também sua potencialidade produtiva, vale dizer, *salva rerum substantia*, tal como se ensina nas fontes romanas: cf. *Inst.*, 2, 4, *pr*.

4.7. Do direito comum à codificação prussiana

No direito comum (*gemeines Recht*), as diferentes espécies de *locatio conductio rei* tendem a se aproximar para depois, no advento da codificação geral prussiana, voltarem a se afastar: cf. COSACK, Konrad, *Lehrbuch des Deutschen bürgerlichen Rechts*, Bd. 1, 3. Aufl., Jena: Fischer, 1900, S. 466.

4.8. O triunfo da distinção nos códigos modernos

Do Código Prussiano (*Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten*), de 1794, a previsão da figura de cessão para usufruir passou para o ABGB (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*), da Áustria, de 1808, o BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*), da Alemanha, de 1896, e o Código Suíço das Obrigações (*Obligationenrecht*), de 1911 ⁽¹⁾.

Distinguiu-se nos direitos de formato germânico entre *Miete* e *Pacht*, figuras às quais o ABGB atribuiu o nome genérico de *Bestandvertrag*, expressão a que se poderia, talvez, corresponder, sob certa licença transnominativa, com *contrato inconsumível*. A tradução que lhe faz Silveira Ramos de *contrato de arrendamento* não é propriamente falsa, mas tampouco é exata, pois em português *locação e arrendamento* não são expressões rigorosamente equipolentes, embora se equivalham em sentido lato: cf. SILVEIRA RAMOS, J., *Dicionário Jurídico*, Coimbra: Almedina, 1995. Schreuer, escrevendo sobre o direito alemão, também usa *Bestandvertrag* assim como seus cognatos *Bestandgeber* e *Bestandnehmer*: cf. SCHREUER, Hans, *Deutsches Privatrecht*, Stuttgart: Enke, 1921, S. 316 et seq. Mas a opção do BGB foi por uma construção analítica, onde figuram as palavras *Miete* e *Pacht* (§§ 535 et seq.). Deu-lhes Melón Infante como equivalentes, na sua excelente versão do BGB para o espanhol, os termos *arrendamiento de uso e arrendamiento de uso y disfrute*: cf. MELÓN INFANTE, Carlos, *Código Civil Alemán (BGB)*, Barcelona: Bosch, 1994 ©, p. 109. Equivocadíssima, ao contrário, é a recente tradução de Eiranova Encinas, que reúne *Miete* e *Pacht* sob a geral designação de *arrendamiento de uso y disfrute*: cf. EIRANOVA ENCINAS, Emilio,

(1) A referência à data de 1911 tem em conta a revisão sofrida pelo Código Suíço das Obrigações em consequência da reforma constitucional de 1898, em razão do que a União passou a ter competência para os outros domínios do direito privado, além do direito das obrigações, que era o horizonte, ao mesmo tempo concedido e restringido pela Constituição de 1874. O Código Suíço das Obrigações, como tal, surge em 14 de junho de 1881 e entrou em vigor a 1.º de janeiro de 1883. Uma segunda e importante revisão produz-se em 1936, abrangendo importantes matérias, entre elas o direito societário e o direito cambiário, este, daí em diante, baseado na Lei Uniforme de Genebra. Por isso, a designação do Código Suíço das Obrigações costuma trazer também a data de 1936. Para uma breve notícia a respeito, cf. GUHL, Teo, *Das Schweizerische Obligationsrecht*, 7. Aufl. bearb. v. Hans Merz u. Max Kummer, Zürich: Schulthess, 1980 ©, S. 1-7.

Código Civil Alemán Comentado, Madrid — Barcelona: Marcial Pons, 1998, p. 183. “Equivocadíssima” porque o termo alemão *Pacht* envolve não apenas *disfrute*, senão que também *uso*. Sendo assim, onde fica a locação *stricto sensu*, ela também matéria — e matéria principal — do Título do BGB em que se encontra o *arrendamiento de uso y disfrute*? Ou bem um dos institutos foi omitido ou um deles se acha expresso em estado fragmentar. Igualmente indutora de engano é a tradução que faz Meulenaere de *Pacht* para o francês *bail à ferme*, já que esta expressão francesa só se aplica aos arrendamentos agrícolas, limitação que não faz o BGB: cf. MEULENAERE, O. de, *Code civil allemand et Loi d'introduction*, Paris: Chevalier-Marescq, 1897, p. 141. No mesmo erro incorrem Fromont e Rieg, ainda que, ao fim, acabem passando uma informação correta do que seja o *Pachtvertrag*: cf. FROMONT, Michel & RIEG, Alfred, *Introduction au droit allemand*, T. 3, Paris: Cujas, 1991, p. 107. Absolutamente corretos e felizes foram, enfim, os achados ingleses cautelosamente introduzidos por Zimmermann: *lease* para *Miete* e *usufructuray lease* para *Pacht*: cf. ZIMMERMANN, *op. cit.*, p. 351.

4.9. Miete e Pacht

Mas, afinal, em que mesmo se distinguem *Miete* e *Pacht*? Embora se reconheça na doutrina que em certas situações seja difícil extremar um de outro, alguns pontos são bem assentes:

1. *Miete* refere-se exclusivamente a coisas, enquanto *Pacht* a objetos em geral, que tanto podem ser coisas como direitos.
2. *Miete* assegura apenas o uso, *Pacht* não só o uso, senão também a percepção dos frutos. Veja-se, a propósito, o exemplo curioso e pitoresco dado por Cosack: a cessão remunerada de um boi de tiro é *Miete*, mas a de uma vaca é *Pacht*; se um ou outra se destinarem a ser abatidos (e não usados ou fruídos na contemplação de uma futura restituição), não é *Miete* nem *Pacht*: cf. *op. cit.*, p. 466.

A jurisprudência — grande parte dela ainda procedente do *Reichsgericht*, a mais alta corte do Império Alemão — fixou em inúmeros casos o entendimento de ser *Miete* ou *Pacht* a figura contratual em causa. Assim, por exemplo, são hipóteses de *Pacht*: a cessão de hotéis, casas de repouso, teatros e cinemas, consultórios médicos e dentários; já escritórios de advocacia e parques para maquinário são coisas que se prestam a *Miete*: cf. PALANDT, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 44. Aufl., München: Beck, 1985, S. 525 (2). Não faltam outros exemplos na doutrina. O contrato de licença (*Lizensvertrag*) é lembrado tanto por Crei-

(2) *Bearb.*, Hans Putzo.

felds como por Grunsky, em duas autorizadas obras de referência, como hipótese de *Pacht*: cf. GRUNSKY, Wolfgang, *Pachtvertrag*. In: TILCH, Horst (Red.), *Münchener Rechts-Lexikon*, Bd. 2, München: Beck, 1987, S. 1183; CREIFELDS, Carl (Hrsg.), *Rechtswörterbuch*, 7. Aufl., München: Beck, 1983, S. 809. Kohler menciona também como *Pacht* a cessão de fundos de comércio e a de estradas de ferro: cf. KOHLER, J., *Bürgerliches Recht*, In: HOLZENDORFF, Franz von (Begr.), *Enzyklopädie der Rechtswissenschaft*, Bd. 1, 6. Aufl., Leipzig: Duncker & Humblot; Berlin: Guttentag, 1904, S. 678. Se a situação é mista, isto é, se concorrem elementos de *Miete* e elementos de *Pacht*, prevalece a relação jurídica dominante: cf. *Motive zu dem Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich*, Amtl. Ausg., Bd. 2, Berlin u. Leipzig: Guttentag, 1888, S. 423; PALANDT, *op. cit.*, S. 525; COSACK, *op. cit.*, S. 466. Por esta solução, de resto, já se definiu a jurisprudência: cf. KÖTZ, Hein; EITH, Wolfgang & MÜLLER-GINDULLIS, Dierk, *BGB mit Leitsätzen*, München: Beck, 1977, S. 181. Nesta linha, reporta Palandt como hipótese de *Pacht* a cessão de uma casa de pasto (*Gastwirtschaft*) com espaço residencial: cf. *op. cit.*, S. 525. É intuitivo: ninguém se muda para uma residência, indiferente a que ela esteja articulada ou não com uma casa de pasto, seja esta um restaurante, uma lanchonete, etc. Ao contrário: é o interesse na exploração do estabelecimento que leva à aceitação da residência. Não concluir assim seria o mesmo que admitir, tal como no conhecido *mot d'esprit*, que é a cauda que agita o cachorro e não o cachorro que abana a cauda.

4.10. O direito brasileiro na linha da tradição romano-germânica

Por muito lógica e consistente que se apresente no direito alemão a construção que assina espaços conceituais próprios para *Miete* e *Pacht*, uma questão capital se interpõe entre a consulta e a solução que o raciocínio vai insinuando: direito alemão é direito alemão e direito brasileiro é direito brasileiro. Ora, a consulta está-se pondo em sede de direito nacional e não de direito estrangeiro. Tampouco se trata aqui de especular sobre soluções de *lege ferenda*.

Herdeiro, como o direito alemão, da tradição romanística, o direito brasileiro abriga integralmente a distinção entre os dois títulos de cessão remunerada: a que se faz para uso e a que se faz para uso e fruição. Diferentemente do direito alemão, o que falta ao direito brasileiro é um corpo de doutrina sistemático que envolva as duas figuras, o que parece explicar também, pelo menos em parte, a sua reduzida projeção na literatura.

4.11. Locação e arrendamento

Com que expressões qualificar as duas situações no direito brasileiro? O estudo cuidadoso das várias ocorrências concretas das figuras, assim como

um olhar sobre a linha histórica que se expressa na tradição fraseológica luso-brasileira, sugere que se atribua o termo genérico *locação* para a cessão de uso, e se reserve *arrendamento* para a cessão de uso e fruição. A mais extensa e significativa manifestação dos contratos de cessão de uso e fruição, entre nós, está nos contratos de exploração da terra. Talvez mesmo, não apenas “entre nós”: KRÜCKMANN considera que o *arrendamento* rural constitui a expressão verdadeiramente originária (“*der eigentliche Urfall*”) do contrato de *Pacht*: *op. cit.*, S. 227. Pois bem, nas leis brasileiras relativas à exploração da terra fala-se invariavelmente de arrendamento: cf. Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), *passim*. Lá se diz, por exemplo, que “o proprietário garantirá ao arrendatário” “o uso e gozo do imóvel arrendado” (art. 92, § 1.º).

A posição de Teixeira de Freitas, para quem *arrendamento* é o nome do contrato de locação quando a *res* é imóvel e o tempo do contrato determinado, não encontra apoio na tradição da língua portuguesa. O mesmo Teixeira de Freitas, de resto, reconhecia a hesitação no uso da palavra “em nossas leis”, que ora a aplicavam “a locações de bens móveis, ora a locações sem preço certo”: TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto, *Código Civil: Esboço*, art. 2.283; TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto, *Vocabulário Jurídico*, T. 1, São Paulo: Saraiva, 1983, p. 14-15. Em Portugal, tanto o antigo Código Civil, de 1867, como o atual, adotaram, na linha de uma orientação que vem, pelo menos, desde o Projeto Seabra, a distinção entre *aluguer* e *arrendamento*: este para as coisas imóveis, aquele para as móveis. Simples, mas infeliz distribuição conceitual. Onde fica aí a locação de *direitos*, que não são móveis nem imóveis? Além de pobre nas suas potencialidades, também refoge à tradição da língua. Basta lembrar que as Ordenações Filipinas abrem a matéria das locações precisamente com o Título 23 do Livro 4.º, que se chama “Dos Alugueres das Casas”.

Arrendamento, para designar a locação de uso e fruição, tem a seu favor evocar, na origem, a contraprestação do cessionário em provisões naturais, que mais não eram que os frutos e utilidades extraídos da *res fruenda locata*. Por metonímia, *arrendamentos* seriam aquelas locações que, permitindo a extração de frutos, vão além do *uso* puro e simples. Tal como, ao interno do conceito, a *renda*, no sentido de utilidade obtida da coisa, passa a significar toda e qualquer contraprestação pelo seu uso extrativo. Assim, na figura do *bail à ferme*, do direito francês, a renda pode consistir exclusivamente em dinheiro, muito embora a palavra *ferme* seja um derivado de *farm* ou *feorme*, que, na lição de Blackstone, “é uma antiga palavra saxônica que significa *provisões*”. Donde a definição que, em seguida oferece: “[...] a farmer, *firmarius*, was one who held his lands upon payment of a rent or *feorme*”: BLACKSTONE, William, *Commentaries on the Laws of England*, V. 2, 1. ed. (facsimile), Chicago, London: The University of Chicago Press, 1979 ©, p. 318.

Vê-se, pois, que a opção brasileira por *arrendamento mercantil* para denotar o *leasing* não é a melhor. No *leasing* não há exploração produtiva. Não é locação de uso e desfrute, pelo que no direito alemão também não se considera que seja uma figura de *Pacht*, senão de *Miete*: cf. CREIFELDS, *op. cit.*, S. 683. Mais consentânea revelou-se, no particular, a solução terminológica portuguesa: devendo batizar-se em vernáculo o instituto, deu-se-lhe o nome de *locação financeira*. No direito italiano, por igual, *locazione finanziaria* é a versão nacional do contrato de *leasing*.

4.12. Linguagem à parte

Questões de linguagem à parte, qualquer que seja a denominação que se lhe atribua, a locação de uso tampouco se confunde, no direito brasileiro, com a locação de uso e desfrute ou — chamemo-la de agora em diante sempre assim — *arrendamento*. Em nada prejudica este entendimento a falta de uma expressa referência no Código Civil ou nas leis especiais que lhe servem de complemento ou suplemento. Não prejudica, já pelo princípio da liberdade contratual, que afasta um suposto *numerus clausus* impeditivo da criação de figuras não tipificadas, já porque a definição do Código Civil, em seu art. 1.188, claramente o compreende. A idéia de locação que aí comparece tem nítido corte genérico. Abarca tanto a locação *stricto sensu* quanto o arrendamento. Com efeito, lá estão tanto a cessão de uso quanto a de gozo, abertas a todas as combinações possíveis da vontade, da qual constituirão outros tantos distintos regramentos. Assim é que Pontes de Miranda reconhece a figura sob o *nomen juris* de “locação de uso e fruição”, sem sequer cogitar de eventual dúvida quanto à sua integração no direito brasileiro: cf. *Tratado de Direito Privado*, T. 40, 3. ed., São Paulo: Rev. Tribunais, 1984, p. 385 et seq.

Institutos, regras e princípios dispensam a nominação obrigatória para que se considerem partes do ordenamento jurídico. Sua *cidadania* no sistema decorre menos de uma proclamação expressa que do conjunto articulado de todas as forças culturais, históricas e políticas que o constituem nos quadrantes do tempo e do espaço. Veja-se, por exemplo, o caso do *negócio jurídico*. Enquanto categoria morfológica, negócio jurídico é uma figura estranha ao Código Civil. No entanto, como instituto, está ali, bem inteiro no art. 82, inscrito no conceito maior de *ato jurídico*, gênero de que constitui uma das espécies. Não apenas está ali no art. 82. O negócio jurídico é a figura central do Código Civil, espalha-se por todo o seu tecido normativo, é invocado diariamente nos tribunais, entra nas petições, ocupa espaço nobre nas sentenças e faz-se matéria de uma extensa literatura.

4.13. Preordenação econômica e autonomia tipológica

Sendo, pois, certo que o contrato de arrendamento, enquanto categoria contradistinta da locação pura e simples, de que se aparta por envolver, além do uso, também o desfrute da coisa, é construção presente no direito brasileiro vigente, encaminha-se naturalmente o raciocínio para situar sob o seu raio de incidência, a cessão dos imóveis aprestados para funcionar como Restaurante McDonald's.

As obras desenvolvidas para equipar os imóveis em ordem a que sirvam à operação do Sistema McDonald's representam, em volume e especificidade, um investimento tal que muda não só o seu *make-up* como, ainda, a sua destinação econômica. Portanto, o contrato pelo qual se processa sua alocação a terceira pessoa não conserva mais, enquanto figura tipológica, qualquer vínculo com o contrato anterior de locação. Não é, assim, uma *sublocação*, isto é, um contrato derivado, senão uma relação jurídica original e autônoma. Um estatuto contratual primário, que não guarda com o anterior senão uma identidade da base predial sobre que recai o objeto. Mas esta *base predial* não é propriamente o objeto do contrato, senão apenas a *matéria-prima* que, submetida a trabalhos de adaptação e acomodação, dá origem a um novo bem, este, sim, objeto do contrato de locação de uso e desfrute ou *arrendamento*. Tal como sucede com um bloco de mármore, por exemplo, que sujeitado a alterações morfológicas pelo artista, converte-se, juridicamente falando, em *outra coisa*, a ponto de, eventualmente, vir a sofrer, por imposição da própria lei, uma transmigração de domínio (cf. Código Civil, arts. 611 e 612), assim também o imóvel retrabalhado e economicamente orientado para hospedar um Restaurante McDonald's *não é* o imóvel que o Franqueador tenha tomado em locação. Está nele, mas não é ele. Economicamente falando, são propriedades distintas e comprometidas com explorações que não se confundem. Quem toma de empréstimo imóvel predisposto a exploração do *Sistema McDonald's* não o faz para nele desenvolver, digamos, um comércio de tintas ou uma *boutique* de confecções. No caso, o uso e a fruição acham-se predeterminados pelo complexo conjunto de obras específicas que dá ao imóvel formatação única e inconfundível. A passagem, portanto, da locação ao arrendamento produz-se não por uma linha contínua, mas por via de um salto, uma cesura completa e acabada.

Com efeito, na questão submetida pelos Consulentes um corte estrutural revelará que entre o contrato de locação e a suposta sublocação interpõe-se uma fratura, em razão da qual a seqüência dos acordos é apenas cronológica. A locatária — McDonald's Comércio de Alimentos — não se limita a deixar-se substituir na posição contratual, por modo a que se pudesse falar propriamente de uma *sublocação*. Ao contrário, diante de seus franqueados, ela se apresenta como o agente que dá a uso e desfrute um bem original, novo, que resulta de peculiar aprestamento econômico, qual seja, servir à exploração de um Restaurante

McDonald's. Haveria decerto sublocação se o imóvel fosse repassado aos franqueados tal e qual o tivesse recebido a Franqueadora. Ou apenas beneficiado com obras que o mantivessem sob as características econômicas anteriores, tais como trabalhos de pintura, reparo de instalações elétricas e hidráulicas, etc. Não é o caso da consulta. Na perspectiva contratual assentada na destinação econômica da coisa, pode-se dizer, com inteira propriedade e completo acerto, que a McDonalds toma em locação um *prédio*, mas dá em arrendamento um *restaurante*. Para que se pudesse falar em sublocação, indispensável seria a identidade da coisa, o que, no caso concreto, claramente não ocorre.

4.14. O controle social dos alugueres na sublocação

Quando veda a estipulação de um sobrevalor ou spread nas sublocações, a Lei n.º 8.245/91 está chamando a si proteger a economia popular mediante restrição ao poder de regramento das partes. A lógica de uma tal intervenção tem como pressuposto uma agregação zero à expressão econômica da coisa, pois só então se poderia cogitar, em certo sentido, de enriquecimento sem causa ou de puro ganho especulativo. Qualquer outro motivo estaria em conflito com uma Constituição que dá a livre iniciativa como valor fundamental da República (art. 1.º, IV) e se propõe servir à construção de “uma sociedade livre, justa e solidária” (art. 3.º, I). Ora, se o imóvel dado em presumida sublocação só servirá ao fim do contrato se tiver passado por obras e sofrido investimentos que o adequem à exploração de um Restaurante McDonald's, a agregação não é zero, pelo que a base do raciocínio que subtrai o contrato ao livre concerto das partes está ausente.

4.15. Uma leitura econômica do arrendamento

Longe de suscitar a idéia de um ganho socialmente infundado, o que uma análise econômica do contrato de arrendamento revela é uma significativa potencialidade de ganho para o arrendatário em razão das faculdades abertas que lhe defere de extrair vantagens da coisa. TITZE sugere, nesse sentido, uma afirmativa leitura do arrendamento. Seu raciocínio pode ser resumido pela figuração de um arrendante que não queira ou não seja capaz de explorar economicamente a coisa e que, sob a vantagem adicional de limitar o risco de sua perda (pois, findo o contrato, a terá de volta, mantida a integridade), tira parte dos respectivos proveitos, enquanto o arrendatário, por aplicação de seu esforço e talento, fará a coisa render em ordem a que pague a retribuição devida, ao mesmo tempo que premie a sua diligência e seu esforço. Tais sejam uma e outro, alcançará ganhos que podem chegar a níveis consideráveis (“einen nahmhaften Verdienst abwirft”): TITZE, Heinrich, *Bürgerliches Recht: Recht der Schuldverhältnisse*, 4. Aufl., Berlin: Springer, 1932, S. 123.

Presente a leitura de Titze e contrastada com o espírito da locação propriamente dita, poder-se-ia dizer, em mais um passo para extremar as duas figuras — arrendamento e locação *tout court* —, que a última é um contrato de *sustentação*, enquanto o primeiro, um contrato de *investimento*. Ou seja, com a locação mantém-se ou estabelece-se. E só. Com o arrendamento, vai-se adiante. Aplica-se, movimenta-se na direção dos resultados. A locação é, em essência, consuntiva, ao passo que o arrendamento está imediatamente preordenado à produção. Assim, o empresário que toma em contrato de uso um espaço sem marcas específicas, indiferenciado na sua destinação econômica, nele instalará sua loja de eletrodomésticos, sua farmácia ou, quem sabe, mesmo o seu restaurante. É tipicamente um locatário. Mas aquele que, diversamente, se torna cessionário de uma clínica para idosos, por exemplo, com mobiliário, equipamentos e instalações estritamente recortados ao perfil de demanda da terceira idade, não estará, à evidência, querendo implantar ali uma fábrica de ração ou uma oficina de lanternagem, senão, claramente, investir na exploração da unidade economicamente predefinida. No primeiro caso, o contrato é um insumo do negócio. No segundo, é o *próprio negócio*.

4.16. A gestão produtiva na tipificação do arrendamento

No direito italiano, Bigliazzi Geri, Breccia, Busnelli e Natoli chamaram a atenção para a atividade do arrendatário como elemento de particular revelação do caráter autônomo de uma figura em relação à outra. *Locazione e affitto* são formas de proporcionar não apenas diferentes direitos em relação à coisa, senão que também distintos deveres de conduta:

“A diferença com respeito à figura da locação é evidente sobretudo se se atenta para a atividade do arrendatário [*affittuario*]. Esta não se exaure no gozo do bem (com o limite do cuidado diligente no servir-se dele para o uso determinado no contrato ou para o uso que se pode, de outro modo, presumir-se com base nas circunstâncias), mas abrange ainda o dever de manter a coisa em condições de produtividade. Não somente um gozo, portanto, senão antes, sobretudo, uma gestão, cujos frutos e cuja utilidade correspondem ao arrendatário [*affittuario*], mas que deve ser, de qualquer forma, desenvolvida no respeito à destinação econômica da coisa e em conformidade com o interesse da produção”: BIGLIAZZI GERI, Lina; BUSNELLI, Francesco D.; BRECCIA, Umberto & NATOLI, Ugo, *Diritto civile* [V.], 3, Torino: UTET, 1989 ©, p. 410. Na mesma linha, cf. BIANCA, Massimo; PATTI, Salvatore & PATTI, Guido, *Lessico di diritto civile*, 2. ed., Milano: Giuffrè, 1995 ©, p. 31-32; GALGANO, Francesco, *Diritto privato*, 9. ed., Padova: CEDAM, 1996, p. 540-541; RESCIGNO, Pietro, *Manuale del diritto privato italiano*, 3. ed., Napoli: Jovene, 1979, p. 742.

4.17. Sobre a coisa passível de arrendamento

Da atividade do arrendatário não se desvincula a natureza do bem sobre que a exerce. Há de este prestar-se à *exploração produtiva* que, talvez, melhor que a idéia de gozo ou de fruição, expresse a dimensão mais caracteristicamente definidora do contrato. “O contrato de arrendamento [*Pachtvertrag*]”, observou Dernburg com preciso rigor e impecável acerto, “deve servir à produção de bens”: DERNBURG, Heinrich, *Die Schuldverhältnisse nach dem Rechte des Deutschen Reichs und Preußens*, Abt. 2, 1. u. 2. Aufl., Halle a. S.: Verl. u. Buchh. des Waisenhauses, 1901, S. 186. A coisa deve, assim, prestar-se, por si mesma, à geração de riqueza, através de gestão compatível. Por isso, adverte Pontes de Miranda:

“O objeto dos contratos de locação de uso e de fruição tem de ser bem suscetível de ser *usado e fruído*. Não basta ser usável. Os prédios rústicos são os mais freqüentes objetos dos contratos de locação de uso e de fruição, razão por que lhes dedicou o Código Civil as regras jurídicas dos arts. 1.211-1.215. Daí serem interpretáveis tais regras jurídicas como pertinentes a todos os contratos de locação de uso e de fruição, naquilo em que elas forem invocáveis.

A locação de uso e de fruição pode ser de bens que fazem parte de fundo de empresa, ou da própria empresa. Também pode dar-se que se trate de locação somente de uso, quanto a bem ou a bens que são parte de fundo de empresa. A firma, que loca o salão, que era ocupado pela empresa como loja de artigos de homem, e permite que aí o locatário explore tal ramo de comércio, não somente locou o salão, o espaço, para uso, pois que a clientela se incluiu. Se o nome da loja é o mesmo, mais se acentua a locação de uso e de fruição. Tem-se entendido que, mesmo se o aluguer é somente do espaço e das instalações especiais, há dação de uso e de fruição; porém não há, aí, rigorosamente, frutos”: *op. cit.*, p. 389-390.

5. CONCLUSÃO

Em resumo e conclusão, respondo como se segue e na ordem de sua formulação às questões propostas:

1. Não. O contrato celebrado entre McDonald's Comércio de Alimentos Ltda. e seus franqueados, nas condições indicadas, não se enquadra na figura tipológica de sublocação.
2. A disposição do art. 21 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, por ser restrita às sublocações em sentido próprio, ou seja, acordos de subs-

tituição na posição contratual do locador, não se aplica aos descritos contratos da McDonald's Comércio de Alimentos Ltda. com seus franqueados.

3. São de arrendamento ou locação de uso e fruição os contratos que a McDonald's Comércio de Alimentos Ltda. firma com seus franqueados naquelas hipóteses em que, sendo ela própria locatária do uso, submete o imóvel a adequação instrumental para nele instalar-se e ser operado um restaurante que pratique o chamado *Sistema McDonald's*.

Assim me parece, s.m.j.

Belo Horizonte, 02 de junho de 2000