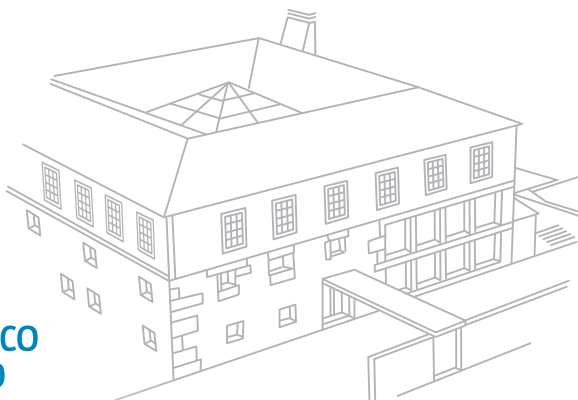


**ESTGF** | **POLITÉCNICO  
DO PORTO**



ESCOLA SUPERIOR DE TECNOLOGIA E GESTÃO

## A Função da Locação Financeira

DESIGNAÇÃO DO MESTRADO  
Mestrado em Solicitadoria

---

AUTOR  
Maria da Luz Tavares Coelho e Silva

---

ORIENTADOR(ES) Professora Doutora Mónica Romano e Martinez Leite de Campos

---

ANO  
2013

---

[www.estgf.ipp.pt](http://www.estgf.ipp.pt)



**ESTGF** | **POLITÉCNICO  
DO PORTO**



ESCOLA SUPERIOR DE TECNOLOGIA E GESTÃO

## **A Função da Locação Financeira**

DESIGNAÇÃO DO MESTRADO

Mestrado em Solicitadoria

---

AUTOR

Maria da Luz Tavares Coelho e Silva

---

ORIENTADOR(ES) Professora Doutora Mónica Romano e Martinez Leite de Campos

---

ANO

2013

---

[www.estgf.ipp.pt](http://www.estgf.ipp.pt)

## **Agradecimentos**

Este Projeto Avançado é o resultado do desempenho individual, para alcançar o objetivo e chegar ao fim desta etapa. Mas, é de todo importante manifestar a minha gratidão, sobretudo nos momentos de insegurança, angústia, cansaço, ansiedade e até de satisfação pela realização.

À minha orientadora, Professora Doutora Mónica Martinez Leite de Campos, pela forma como me orientou, pelo entusiasmo, colaboração, bem como pela disponibilidade.

À minha coordenadora, Professora Doutora Rosa Maria Rocha, o seu apoio, confiança e principalmente pelo grande estímulo.

Por fim, à minha família pelo apoio incondicional, acreditando sempre no meu esforço e empenho, especialmente ao Fernando e Tiago pela paciência e impaciência, tolerância e carinho, companheiros de bons e maus momentos.

## Resumo

Neste Projeto Avançado, com o tema “A Função da Locação Financeira”, o objetivo é, desenvolvermos os aspetos mais significativos deste contrato, com base numa análise clara, sobre a sua origem e evolução, dando destaque à sua função jurídica, económica e financeira.

A moderna locação financeira, surge nos Estados Unidos da América, no ano de 1936, expandindo-se, gradualmente ao longo do século XX. Após o desenvolvimento americano, surge na Europa com a crescente expansão das empresas europeias. Em Portugal, a locação financeira aparece por meados dos anos 70.

Esta figura jurídica suscitou e ainda suscita interesse, quer na doutrina quer na jurisprudência, pelas semelhanças e diferenças do contrato de locação financeira com outros contratos, entre os quais: a locação; a locação *restitutiva*; a locação operacional; o *renting*; a compra e venda a prestações com reserva de propriedade e o mútuo. Apesar de se encontrar semelhanças com outros contratos, é um contrato que apresenta características jurídicas muito próprias.

No âmbito da locação financeira, relativamente à sua função jurídica, analisámos o seu regime jurídico e verificámos que se trata de um contrato celebrado entre dois sujeitos (locador, locatário), em que o locador cede um determinado bem (móvel ou imóvel) ao locatário, por um prazo estabelecido, em troca de um pagamento periódico (rendas). O locatário tem o direito de utilizar o bem, e no final do contrato, a possibilidade de comprar esse mesmo bem, mediante o pagamento do valor residual. Sobre a função económica do contrato de locação financeira, relevámos o risco de perecimento do bem, que ocorre por conta do locatário, visto ser ele quem detém a propriedade económica. Por fim, a sua função financeira, também foi objeto de análise e verificámos que o contrato de locação financeira permite disponibilizar um crédito através da concessão do gozo do bem ao locatário financeiro, por uma Sociedade Financeira ou Instituição Financeira de crédito.

Palavras-chave: Locação Financeira, Mútuo, Rendas, Propriedade Económica.

## **Abstract**

Through this advanced project, with the theme "The Function of Leasing," the objective is develop the most significant aspects of this contract, based on a clearly analysis about origin and evolution, highlighting its legal, economic and financial function.

The origin of modern leasing, this appeared in the United States in 1936, expanding gradually over the twentieth century. Regarding the evolution of the leasing, after the American development, emerges in Europe with the increasing expansion of European business. In Portugal, the leasing is given by the mid-'70s.

However, this legal figure raised and still raises interest, expressed either in doctrine and national jurisprudence, the similarities and distinctions of the leasing contract with other contracts including: lease, restitution leasing; operational leasing; renting, purchase and sale by installments with reservation of ownership; mutual. Despite the similarities with other contracts, is a contract with very own legal characteristics.

Within the function of leasing, we analyze their legal function and find out that it is a contract between two individuals (lessor, lessee), in which the lessor gives a particular good (movable or immovable) to lessee for a period established in exchange for a periodic payment (rent). The lessee has the right to use the good and at the end of the contract the possibility of buying the same good, by paying the residual value. As for the economical function, the risk of devalue of the good is on behalf of the lessee, since it's him who holds the economic property, hence he's the one responsible for it. At last and finally, its financial function was also analyzed, and found that the leasing contract provide a credit by offering the enjoyment of the asset to the financial lessee, through a Financial Society or Institution.

Keywords: Legal figure, Mutual, Rent, Economic Property.

## **Siglas/Abreviaturas**

Ac.	Acórdão
a.C.	antes Cristo
Art.º	Artigo
art.º	artigo
art.ºs	artigos
al.	alínea
ALF	Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting
APEF	Associação Portuguesa de Empresas de Factoring
APELEASE	Associação Portuguesa de Empresas de Leasing
Cfr.	Conferir
C.C.	Código Civil
Cit.	Citação
C.P.C.	Código Processual Civil
C.R.P.	Código de Registo Predial
D.L.	Decreto-Lei
D.R.	Diário da Republica
E.U.A	Estados Unidos da América
FBCP	Formação Bruta do Capital Fixo
INE	Instituto Nacional de Estatística
I.F.N.M	Instituições Financeiras não Monetárias
LULL	Lei Uniforme Letras e Livranças
n.º	número
p.	página
PIB	Produto Interno Bruto
pp.	páginas
Proc.º	Processo
ROA	Revista Ordem Advogados
R.G.I.C.S.F.	Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras
sgs	seguintes
S.T.J	Supremo Tribunal de Justiça
SDR	Sociétés de Développement Régional

UNIDROIT International Institute for the Unification of Private Law  
Vol. Volume

## Índice

Resumo.....	15
Abstract.....	16
Siglas/Abreviaturas .....	17
Introdução .....	11
CAPÍTULO I - ORIGEM E EVOLUÇÃO DA LOCAÇÃO FINANCEIRA .....	13
1. A origem da locação financeira .....	13
2. A evolução da locação financeira.....	15
2.1. A evolução na Europa da locação financeira .....	15
2.2. A locação financeira em Portugal.....	17
CAPÍTULO II- A LOCAÇÃO FINANCEIRA E FIGURAS AFINS.....	21
1. A locação financeira .....	21
1.1. Noção de locação financeira.....	21
1.2. Vantagens da locação financeira .....	26
2. As sociedades de locação financeira .....	27
3. Figuras afins.....	30
3.1. Locação .....	30
3.2. A locação financeira <i>restitutiva (sale and lease-back)</i> .....	32
3.3. A locação operacional.....	36
3.4. O contrato de <i>renting</i> .....	37
3.5. O contrato de compra e venda a prestações com reserva de propriedade.....	39
3.6. O contrato de mútuo .....	41
CAPÍTULO III – A FUNÇÃO JURÍDICA, ECONÓMICA E FINANCEIRA DA LOCAÇÃO FINANCEIRA .....	45
1. A função jurídica.....	45
1.1. O regime jurídico da locação financeira .....	45

1.1.1. Os bens objeto da locação financeira .....	45
1.1.1.1. Bens móveis .....	46
1.1.1.2. Bens imóveis .....	50
1.2. A forma e a publicidade do contrato de locação financeira .....	54
1.2.1. A forma do contrato de locação financeira.....	54
1.2.2. A publicidade da locação financeira.....	55
1.3. Os sujeitos da locação financeira.....	59
1.4.O prazo e o valor residual da locação financeira .....	63
1.4.1. O prazo .....	63
1.4.2. O valor residual.....	64
1.5. As rendas do contrato de locação financeira .....	64
1.5.1. Periodicidade das rendas .....	68
1.5.2. Mora no cumprimento do pagamento das rendas .....	68
1.5.3. Incumprimento do pagamento das rendas.....	70
1.6. Cláusula penal .....	75
2. A função económica e financeira da locação financeira.....	78
2.1. A função económica.....	78
2.1.1. Os riscos económicos de perecimento do bem .....	79
2.2.1. As Garantias .....	88
2.2.1.1. Fiança.....	89
2.2.1.2. Aval.....	90
Conclusão .....	95
Bibliografia.....	99

## **Índice de Quadros**

QUADRO COM AS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS.....	21
--	----

## **Índice de Gráficos**

GRÁFICO 1 – EVOLUÇÃO EM PORTUGAL DA LOCAÇÃO FINANCEIRA DE 2001 A 2010.....	22
GRÁFICO 2 – A EVOLUÇÃO EM PORTUGAL DA LOCAÇÃO FINANCEIRA POR TIPO DE EQUIPAMENTO.....	50
GRÁFICO 3 – A EVOLUÇÃO DA LOCAÇÃO FINANCEIRA POR TIPO DE IMÓVEIS.....	54
GRÁFICO 4 – A IMPORTÂNCIA DA LOCAÇÃO FINANCEIRA NA ECONOMIA NACIONAL.....	86
GRÁFICO 5 – EVOLUÇÃO DO CRÉDITO CONCEDIDO PELO LEASING.....	90
GRÁFICO 6 – EVOLUÇÃO DAS TAXAS DE CRESCIMENTO DA PRODUÇÃO E DO CRÉDITO CONCEDIDO.....	90

## **Índice de Esquemas**

REPRESENTAÇÃO EM ESQUEMA DA OPERAÇÃO TRILATERAL DA LOCAÇÃO FINANCEIRA.....	28
REPRESENTAÇÃO EM ESQUEMA DA OPERAÇÃO BILATERAL DA LOCAÇÃO FINANCEIRA RESTITUTIVA (SALE AND LEASE-BACK).....	37

## Introdução

Com a realização deste projeto de investigação pretendemos analisar, a função da locação financeira, dando especial relevo à sua função jurídica, económica e financeira, sem deixar de fazer uma breve referência à sua origem e evolução.

Daí termos dividido este estudo em três capítulos. No primeiro capítulo abordamos a origem da locação financeira, que surgiu nos Estados Unidos da América. Analisamos, ainda, a sua evolução, tanto na Europa como em Portugal, sendo que na Europa esta atividade comercial começou a desenvolver-se após a segunda guerra mundial. Foi nesta altura que surgiram, também, as primeiras sociedades financeiras de locação financeira, em países como: França, Itália, Espanha, Alemanha e Inglaterra. Em Portugal, aparece com a primeira regulamentação, que data de 1979 (Decreto-Lei 135/1979, de 18 de maio, sobre o regime jurídico das sociedades financeiras, e Decreto-Lei 171/1979 de 6 de junho, sobre o regime jurídico do contrato da locação financeira). Após alguns anos, surge uma nova regulamentação, o Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, tendo em vista a adaptação e a integração do estado português ao mercado europeu.

De seguida, no segundo capítulo analisamos o contrato de locação financeira, (previsto no D.L. 149/1995, de 24 de junho). Segundo este diploma, o contrato de locação financeira é um contrato, em que o locador financia um bem (móvel ou imóvel), conforme instruções feitas pelo locatário, por um prazo determinado, mediante o pagamento de uma quantia acordada e periódica (renda). No final do contrato, o locatário tem a opção de comprar o bem, pagando o valor contratualmente fixado (valor residual). Incluímos, também, no nosso estudo, o papel funcional das sociedades de locação financeira, por serem instituições de crédito que têm como finalidade o exercício da atividade de locação financeira. Por último, falamos da locação financeira e outras figuras jurídicas, tais como: a locação; a locação financeira *restitutiva*; a locação operacional; o contrato de *renting*; a compra e venda a prestações com reserva de propriedade e o contrato de mútuo. Apesar de encontrarmos

semelhanças entre os contratos previamente mencionados, existem também distinções que passamos a mencionar no decurso do trabalho.

Por fim, o terceiro capítulo, de grande importância substancial, versa, em primeiro lugar, sobre a função jurídica da locação financeira, com o estudo do seu regime, mais especificamente dos artigos que a definem, nomeadamente no que concerne aos bens, sujeitos, forma e publicidade, sem esquecer a questão dos prazos e do valor residual, as rendas (salientando a importância crucial da mora e incumprimento), bem como a cláusula penal.

Seguidamente é evidenciada a função económica da locação financeira, na perspectiva do locatário financeiro. Este vai tirar a maior rentabilidade do bem em seu próprio benefício, visto ser o proprietário económico, pela sua utilização e fruição, mas em contrapartida é o responsável pelo seu perecimento e pela falta de rentabilidade do bem, tendo em conta a sua atividade empresarial. Por fim, é apresentada a função financeira da locação financeira. Esta tem como objetivo do locador, disponibilizar um crédito, para a concessão do gozo do bem ao locatário.

Devido às dificuldades encontradas para delinear a função da locação financeira, quer na sua vertente jurídica, económica ou financeira, apoiamo-nos na doutrina, através de autores de referência nacional, bem como na jurisprudência, cujos contributos têm sido deveras essenciais, no que diz respeito a esta figura jurídica.

## CAPÍTULO I - ORIGEM E EVOLUÇÃO DA LOCAÇÃO FINANCEIRA

Neste capítulo: 1. A origem da Locação Financeira.

2. A evolução da Locação Financeira.

A locação financeira teve a sua origem nos Estados Unidos da América no princípio do século XX. Já em tempos remotos, na Babilónia, no Egito, na Grécia ou até os Sumérios<sup>1</sup>, certas práticas negociais apresentavam contornos semelhantes às utilizadas atualmente. Relativamente à evolução da locação financeira, partindo do seu país pioneiro, os Estados Unidos da América, foi um alastrar pelos países europeus: França; Alemanha; Itália; Inglaterra, até mais tarde chegar a Portugal.

### 1. A origem da locação financeira

A origem histórica da locação financeira, ou seja do leasing<sup>2</sup>, como figura jurídica que hoje conhecemos, difere das figuras jurídicas que a precederam.

Segundo Nóbrega Pizarro, El Mokhtar Bey *reconheceu algumas formas, ainda que rudimentares, de leasing na Babilónia, onde o Código de Hamourabi regulamentava as relações entre credores e devedores, estipulando que estes últimos, quando atingido o estado de insolvência, vendiam o seu potencial de trabalho aos seus credores*<sup>3</sup>.

Afirma ainda o autor, segundo PHILIPPE KARELLE que *os Sumérios, 2000 anos antes de Cristo, praticavam certas formas de locação destinadas a uso comercial sendo que as primeiras menções escritas, datadas do século XVIII*

---

<sup>1</sup> Cfr. BEY, El - *De la Symbiotique dans le leasing et le crédit-bail mobiliers*. Dalloz, 1979, citado por PIZARRO, Sebastião Nóbrega - *O Contrato de Locação Financeira*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 9.

<sup>2</sup> Palavra de origem inglesa do verbo “to lease”, usada para qualificar o contrato de locação financeira, significa alugar (bem móvel) ou arrendar (bem imóvel).

<sup>3</sup> IDEM – *Ibidem*, p. 9.

a.C. são em caracteres cuneiformes, encontrando-se no Código de Hamourabi, fundador do primeiro Império da Babilónia<sup>4</sup>.

Na Grécia Antiga, Aristóteles, numa da sua obra intitulada “Política”, já descrevia uma forma organizada de leasing: *Antevendo um ano próspero para as oliveiras, aproveitou as circunstâncias para provar o contrário que diziam. Às vésperas das colheitas, comprou todas as prensas que havia em Mileto e Quio, alugando-as, posteriormente aos produtores de azeite, obtendo um grande lucro*<sup>5</sup>.

A atual locação financeira surge, no ano de 1936, nos Estados Unidos da América, com uma expansão progressiva ao longo do século XX.

Com o *Lend and Lease Act*, publicado em Março de 1941, os Estados Unidos da América pretendiam desenvolver uma política de empréstimos de material militar, destinados a apoiar os europeus na sua luta contra a Alemanha, (na 2:ª Grande Guerra). Tratava-se, basicamente, de um empréstimo de material de guerra, que previa uma opção de compra e eventual pagamento de uma indemnização aos proprietários, em caso de desaparecimento ou destruição<sup>6</sup>.

Em 1952, um empresário de uma fábrica de produtos alimentares, *D.P. Boothe Junior*, perante um elevado número de encomendas, que eram importantes para o negócio e sem condições financeiras para a compra de equipamentos, celebrou um contrato de locação financeira, que lhe permitiu adquirir estes equipamentos e poder cumprir os compromissos assumidos. Após o grande sucesso financeiro, o empresário dedicou-se à locação de bens de produção, criando a empresa *Us Leasing*<sup>7</sup>.

Todavia, é de referir que, no decurso do crescimento económico dos Estados Unidos da América (E.U.A.), as maiores empresas americanas expandiram-se por toda a Europa, criando delegações e associando-se a instituições financeiras, contribuindo para o desenvolvimento do *leasing*, como instrumento de crédito com vantagens para o mundo empresarial, e permitindo inovações tecnológicas.

---

<sup>4</sup> Cfr. KARELLE, Philippe - *Le leasing immobilier in Revue de la Faculté de Droit de Liège*, nº 4, 1996, citado por PIZARRO, Sebastião Nóbrega - *O Contrato de Locação Financeira*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 9

<sup>5</sup> IDEM - *Ibidem*, p. 10.

<sup>6</sup> IDEM - *Ibidem*, p. 11.

<sup>7</sup> *Us Leasing* e a *Boothe Leasing Corporation*, cujo capital, em dez anos, cresceu de vinte mil para oito milhões de dólares. IDEM - *Ibidem*, p.11.

## 2. A evolução da locação financeira

### 2.1. A evolução na Europa da locação financeira

A locação financeira, após o desenvolvimento americano, surge na Europa com a crescente expansão das empresas europeias.

Esta atividade começou a crescer, na Europa Continental, depois da segunda guerra mundial, mais propriamente a partir da década de 60, *por iniciativa de entidades europeias lideradas ou apoiadas por sociedades norte-americanas*<sup>8</sup>. Nesta altura, surgem, também, as primeiras sociedades financeiras de locação financeira, nos países europeus, tais como: a França, Itália, Espanha, Alemanha, Inglaterra.

Na França, a locação financeira (usualmente designada por *crédit-bail*)<sup>9</sup>, surge no mercado financeiro, na sua conceção moderna, com data de 1957, através e por iniciativa do *Banco da Indochina da Société d'Étude et de Participation et Technique, que realizavam operações de locação de materiais industriais*<sup>10</sup>. Inicialmente, esta figura não teve uma grande receção no meio empresarial francês, mas foi-se desenvolvendo em função do reconhecimento do sucesso que existiu nos Estados Unidos da América. A sua expansão dá-se com a criação das primeiras empresas de *leasing* em 1962 e 1967. Em 1962, com a fusão de empresas de seguros e entidades bancárias, aparece só para o *leasing* mobiliário, a *Locafrance*. Em 1967, assistiu-se ao aparecimento do *leasing* imobiliário com a criação das *Sociétés de Développement Régional* (SDR), sendo, posteriormente, utilizadas pelo estado francês para financiar os empreendimentos públicos. Os primeiros diplomas mais importantes foram: A Lei 66-455, de 2 de junho de 1966, o Decreto 67-837, de 28 de setembro de 1967 e o Decreto 72-665, de 4 de junho de 1972<sup>11</sup>.

Devido ao desenvolvimento do *leasing* em toda a Europa, a Itália também se associou a ele (*locazione finanziaria*), por volta dos anos sessenta, com as

---

<sup>8</sup> Cfr. VASCONCELOS, Duarte Vieira de Pestana – *A Locação Financeira*. [Consult. 8 Jun. 2013]. Disponível em [www.estig.ipbeja.pt/~ac\\_direito/Pestana85.pdf](http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/Pestana85.pdf), p. 264.

<sup>9</sup> Cfr. PIZARRO, Sebastião Nóbrega - *O Contrato de Locação Financeira...*, pp. 13-14.

<sup>10</sup> IDEM - *Ibidem*, p. 14.

<sup>11</sup> IDEM - *Ibidem*, p.14.

primeiras empresas, a *Locratice Italiana Spa* e a *Società d'Affari Mobiliaire Spa*. Em Itália, durante alguns anos, o *leasing* não foi regulado por qualquer diploma específico, sendo disciplinado pelo Código Civil Italiano, na secção “venda com reserva de propriedade”. Porém, mais tarde, surge a primeira lei, a Lei n.º183/76, de 2 de março, e por fim a Resolução 175/E, de Agosto de 2003, que prevê um regime com semelhanças com a compra e venda e com a compra e venda com reserva de propriedade, que mais à frente será objeto de desenvolvimentos.

Em Espanha, a locação financeira *arrendamiento financiero*<sup>12</sup>, desenvolve-se a partir de 1962, com o aparecimento das duas primeiras sociedades ligadas a este tipo de crédito: a *Alquiber* e a *Alequisa*. Como aconteceu nos restantes países europeus o *leasing* passou a ser um meio de financiamento para as grandes empresas. Dos diplomas legislativos espanhóis mais relevantes destacam-se, o *Real Decreto-Ley 15/77* de 23 de fevereiro, e o *Real Decreto - Ley 26/88*, de 29 de julho.

A Alemanha foi o país impulsionador do *leasing*, no fim da segunda guerra mundial, mais propriamente em meados dos anos cinquenta. *Dresdner Bank* foi a empresa pioneira especializada neste ramo que impulsionou o *leasing*, *Leasing Verträge*<sup>13</sup>.

Por último, a Inglaterra, em 1960 foi o país europeu que mais cedo recebeu e utilizou o contrato de *leasing*, pois já funcionava em pleno em relação aos restantes países europeus, com uma filial da *Us Leasing Corporation*<sup>14</sup>. Este contrato expandiu-se associado a dois diplomas legais, *Hire Purchase Act*, publicado em 1965 e o *Advertisements Hire Purchase Act*, datado de 1969<sup>15</sup>, devido às influências dos Estados Unidos da América.

---

<sup>12</sup> Também se utiliza o nome de préstamo, *arriendo* ou préstamo-lucrativo, citado por PIZARRO, Sebastião Nóbrega - *O Contrato de Locação Financeira*...., pp. 13- 14.

<sup>13</sup> Considerado ainda com o nome de *mietfinanzierung*.

<sup>14</sup> Cfr. PIZARRO, Sebastião Nóbrega - *O Contrato de Locação Financeira*...., p. 17.

<sup>15</sup> IDEM - *Ibidem*, p. 17.

## 2.2. A locação financeira em Portugal

A locação financeira (*leasing*) em Portugal surge em meados dos anos 70, quando, nos principais países da Europa (França, Itália, Inglaterra e Alemanha), já nos anos sessenta, se encontrava desenvolvido.

Os primeiros diplomas são o Decreto-Lei 135/1979, de 18 de maio, relativamente às sociedades de locação financeira, e o Decreto-Lei 171/1979, de 6 de junho, sobre o contrato de locação financeira, *modelo seguido do francês e belga*<sup>16</sup>.

Após alguns anos, precisamente 16 anos, é publicada uma nova regulamentação, o Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, tendo em vista a adaptação e a integração do estado português no mercado europeu. A reforma introduzida por este Decreto-Lei visa, fundamentalmente, harmonizar o regime do contrato de locação financeira com as normas dos países comunitários, desde logo afastando a concorrência desigual com as empresas desses países comunitários.

Com o Decreto-Lei 265/1997, de 2 de outubro, o Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, sofreu algumas alterações, de forma a integrar a disciplina da locação financeira de imóveis, quer quanto à forma e publicidade (art.º3.º) quer quanto às obrigações do locatário (art.º 10.º).

Pela entrada em vigor, já no ano de 2001, do Decreto-Lei 285/2001, de 3 de novembro, foram introduzidas modificações relevantes, principalmente pela necessidade de disciplinar certos aspetos do contrato de locação financeira<sup>17</sup>. Assim, deu-se a possibilidade às partes de estabelecerem cláusulas, permitindo-lhes uma certa liberdade de estipulação, dentro dos limites das regras gerais de direito. Neste Decreto-Lei, foram revogados os artigos relativos às rendas e ao valor residual (art.º 4.º, 5.º), à mora em caso de não pagamento das rendas (art.º 16.º). Também foram alterados os artigos (art.º

---

<sup>16</sup> Cfr. CAMPOS, Diogo Leite de - A Locação Financeira na Óptica do Utente. R.O.A. Conferência proferida no Seminário Internacional sobre Leasing, (Lisboa, 19-20 de Novembro de 1982), em representação da Associação Industrial Portuguesa. [Consult. 19 Nov. 2012]. Disponível em [http://www.estig.ipbeja.pt/~ac\\_direito/LCampos83.pdf](http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/LCampos83.pdf), o autor refere que o modelo seguido foi, quase traço por traço, o francês, p.320.

<sup>17</sup> Cfr. Preâmbulo do DECRETO-LEI n.º 285/01, D.R. I Série. 255, (01-11-03), § 1. *Hoje regulada por normas imperativas, deve ser regulada pelas regras gerais de direito quando as partes, no exercício da liberdade de conformação do conteúdo negocial, não estabeleçam as cláusulas contratuais que melhor se acomodem aos objetivos que visam prosseguir.*

6.º, 20.º), quanto ao prazo e antecipação das rendas do contrato de locação financeira.

Finalmente, surge o Decreto-lei 30/2008 de 25 de fevereiro, procedendo a alterações ao Decreto-Lei 149/95, de 24 de junho, no que respeita à forma e publicidade do contrato (art.º 3.º), à resolução do contrato por incumprimento (art.º 17.º) e ao cancelamento do registo e providência cautelar de entrega judicial (art.º 21.º).

Relativamente à matéria do cancelamento, o preâmbulo do Decreto-Lei 30/2008, de 25 de fevereiro, traduz com clareza a intenção do legislador na simplificação dos atos judiciais *Permite-se ao juiz decidir a causa principal, após decretar a providência cautelar de entrega de bem locado, extinguindo-se a obrigatoriedade de intentar uma ação declarativa apenas para prevenir a caducidade de uma providência cautelar requerida por uma locadora financeira*<sup>18</sup>. Ainda em matéria de cancelamento do registo da locação financeira há uma simplificação de procedimentos pela utilização das vias eletrónicas.

Este diploma passa a funcionar como um contributo para o descongestionamento processual no sistema judicial, evitando ações judiciais desnecessárias, isto é, passa-se a evitar que existam duas ações judiciais, uma providência cautelar e uma ação principal, que têm como fim o mesmo objeto: a entrega do bem locado.

Nas páginas seguintes expomos um quadro com as alterações legislativas, desde a entrada em vigor do Decreto-lei 149/1995, de 24 de junho, até ao Decreto-Lei 30/2008, de 25 de fevereiro, bem como um gráfico sobre a evolução em Portugal da Locação Financeira, no período de 2001 a 2010.

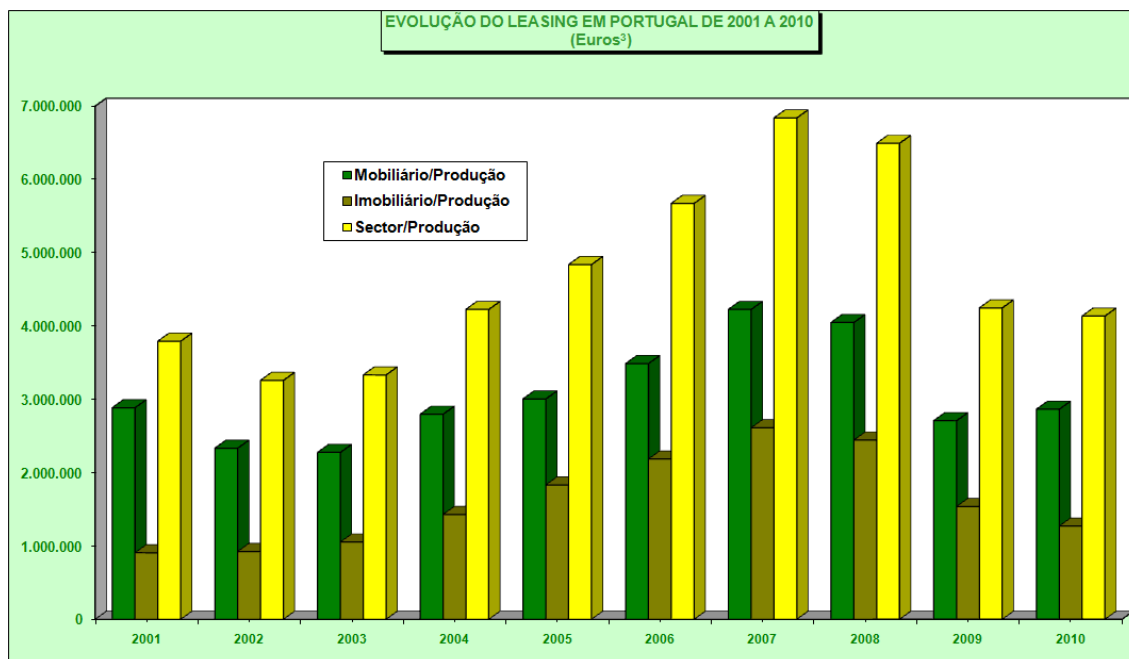
---

<sup>18</sup> Cfr. Preâmbulo do DECRETO-LEI n.º 30/08, *D.R. I Série*. 39, (08-02-25), § 7.

## QUADRO COM AS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

	<b>D.L 149/1995, 24 de Junho</b>	<b>D.L 265/1997, 2 de Junho</b>	<b>D.L 285/2001, 3 de Novembro</b>	<b>D.L 30/2008, 25 de Fevereiro</b>
Entidades locadoras	As sociedades financeiras/ Instituições de crédito.	As sociedades financeiras/ Instituições de crédito.	As sociedades financeiras/ Instituições de crédito.	As sociedades financeiras/ Instituições de crédito.
Locatários	Empresas; Empresários em nome Individual; Profissionais liberais; Particulares.	Empresas; Empresários em nome Individual; Profissionais liberais; Particulares.	Empresas; Empresários em nome Individual; Profissionais liberais; Particulares.	Empresas; Empresários em nome Individual; Profissionais liberais; Particulares.
Objeto do contrato	Bens Móveis; Bens Imóveis.	Bens Móveis; Bens Imóveis.	Bens Móveis; Bens Imóveis.	Bens Móveis; Bens Imóveis.
Prazos	18 Meses – Bens Móveis; 7 Anos – Bens Imóveis	18 Meses – Bens Móveis; 7 Anos – Bens Imóveis.	As partes podem estipular o prazo livremente.	As partes podem estipular o prazo livremente.
Valor residual	Mobiliário – Mínimo de 2%, a 25% . Imobiliário - Mínimo de 2%, com o limite de <50%.	Mobiliário – Mínimo de 2%, a 25%. Imobiliário - Mínimo de 2%, com o limite de <50%.	Não há limite do valor residual.	Não há limite do valor residual.
Rendas/Período	Mensal, trimestral, semestral.	Um período acordado, desde que não seja superior a 1 ano.	Um período acordado, desde que não seja superior a 1 ano.	Um período acordado, desde que não seja superior a 1 ano.
Forma do contrato	Moveis- documento particular, sem reconhecimento presencial. Imóveis- Documento particular com reconhecimento presencial.	Moveis- documento particular, sem reconhecimento presencial. Imóveis- Documento particular com reconhecimento presencial.	Moveis- documento particular, sem reconhecimento presencial. Imóveis Documento particular com reconhecimento presencial.	Moveis- documento particular, sem reconhecimento presencial. Imóveis Documento particular com reconhecimento presencial.
Publicidade	Móveis e imóveis sujeitos a inscrição na conservatória.	Móveis e imóveis sujeitos a inscrição na conservatória.	Móveis e imóveis sujeitos a inscrição na conservatória.	No cancelamento não é obrigatório a propor uma ação judicial.

## GRÁFICO 1 - EVOLUÇÃO EM PORTUGAL DA LOCAÇÃO FINANCEIRA DE 2001 A 2010<sup>19</sup>



É bastante elucidativo o que revela o quadro da ALF<sup>20</sup>. Como se constata, pela análise do gráfico, há uma evolução da locação financeira em Portugal no período de 2001 a 2010. De 2001 a 2007 assinala-se uma evolução no mobiliário e no imobiliário. Mas, no período do ano 2007 a 2010 existe um decréscimo, com relevância desde 2009, cuja explicação se deve à realidade económica que se desenrolou neste período e ainda se mantém presente nos nossos dias. Esta descida abrupta, não se registou somente em Portugal, mas também nos restantes países da Europa, principalmente nos países do sul da Europa, bem como no Continente Americano.

<sup>19</sup> Quadro com informação estatística da evolução do *leasing* em Portugal disponibilizado pela ALF- Associação Portuguesa de *Leasing*, Factoring e Renting. [Consult. 12 Jun. 2013]. Disponível em <http://www.alf.pt/downloads/graf7.png>.

<sup>20</sup> Associação Portuguesa de *Leasing*, *Factoring* e *Renting*, constituída em 2005, resulta da fusão, por incorporação da APEF (Associação Portuguesa das Empresas de Factoring) e APELEASE (Associação Portuguesa das Empresas de *Leasing*). Desta fusão resultou a mudança da denominação desta última para Alf. Em 2008, os estatutos da ALF são alterados para acolher as empresas de um produto: o *Renting*. Em 2010, a denominação é alterada para: ALF (Associação Portuguesa de *Leasing*, *Factoring* e *Renting*). Atualmente conta com 36 associadas, representando quase 100% do total das entidades que exercem as atividades de locação financeira, de *Leasing* e de *Renting* no nosso país.

## **CAPÍTULO II- A LOCAÇÃO FINANCEIRA E FIGURAS AFINS**

Neste capítulo analisaremos, a locação financeira e as suas vantagens. As sociedades de locação financeira por serem instituições de crédito que têm como finalidade o exercício da atividade de locação financeira. A locação financeira e outras figuras jurídicas: a locação; a locação financeira *restitutiva*; a locação operacional; o contrato de *renting*; a compra e venda a prestações com reserva de propriedade e o contrato de mútuo. Apesar de se encontrarem semelhanças existem, também, distinções que passaremos a mencionar.

### **1. A locação financeira**

A locação financeira é um contrato de locação, mas com características próprias pormenorizadas no seu regime jurídico. Este contrato consiste numa aquisição por parte do locador de um bem (móvel ou imóvel), conforme instruções feitas pelo locatário, por um prazo determinado, mediante o pagamento de uma quantia acordada e periódica (renda). No final do contrato o locatário tem a opção de comprar o bem, pagando o valor contratualmente fixado (valor residual).

#### **1.1. Noção de locação financeira**

No nosso ordenamento jurídico, a noção de locação financeira encontra-se prevista no Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, tratando-se, pois, de um contrato nominado e típico. A locação financeira, segundo o artigo 1.º deste diploma, *é um contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço nele determinado ou determinável mediante simples aplicação dos critérios neles fixados.*

Na definição legal, o contrato de locação financeira apresenta-se como um contrato celebrado entre dois sujeitos (locador, locatário), em que o locador cede um determinado bem (móvel ou imóvel) ao locatário, por um prazo estabelecido, em troca de um pagamento periódico (rendas). O locatário tem o direito de utilizar o bem e, no final do contrato, a possibilidade de comprar esse mesmo bem, mediante o pagamento do valor residual.

Esta figura contratual implica a intervenção de três sujeitos jurídicos: O fornecedor do bem (vende o bem construído ou mandado construir pelo locador); o locador, aquele que financia a utilização (sociedade de locação financeira ou instituição de crédito); o locatário, o que pretende utilizar o bem (que poderá comprar decorrido o período acordado).

Este contrato (locação financeira), não se esgota num simples processo, ou seja, prolonga-se no tempo e em várias fases. Assim, na elaboração de um contrato de locação financeira há vários momentos e uma operação tripartida. Na fase inicial o locatário escolhe o bem, devendo de seguida comunicar ao fornecedor que pretende comprar o bem no âmbito de um contrato de locação financeira. Após a escolha, dirige-se a uma instituição de crédito, ou uma sociedade financeira, com o propósito de formular e propor um contrato de locação financeira. Esta proposta deve conter elementos essenciais, tais como: descrição do bem, valor, entrada inicial e prazo, todos os documentos que identificam a sua situação financeira, assim como identificar as garantias, para a entidade financiadora analisar e aprovar. Na fase seguinte, após aprovação da proposta, é realizado o processo contratual de constituição do contrato de locação financeira, sendo a forma escrita obrigatória, para qualquer tipo de bem, sob pena de o contrato ser nulo. Depois do negócio entre o locatário e o locador estar concluído, o locador adquire ou manda construir o bem para, posteriormente, o entregar ao locatário, devendo este verificar se está em conformidade com o pretendido. Na última fase, no termo do contrato de locação financeira, o locatário, depois de cumprir o pagamento integral das rendas, pode exercer o direito de compra, considerando-se assim celebrado entre o locatário e o locador um contrato de compra e venda.

Na doutrina portuguesa, existem várias definições da locação financeira, partindo da interpretação normativa.

Menezes Cordeiro defende que a locação financeira é *um contrato pelo qual uma entidade – o locador financeiro – concede a outra – o locatário financeiro – o gozo temporário de uma coisa corpórea, adquirida, para o efeito, pelo próprio locador a um terceiro, por indicação do locatário*<sup>21</sup>.

Romano Martinez, sobre o contrato de locação financeira, tem a seguinte interpretação: *A locação financeira constitui um tipo contratual autónomo, entre a compra e venda e a locação, mas distinta destas situações contratuais. Na realidade, pode-se dizer que a locação financeira começa por poder enquadrar-se numa estrutura contratual mista (de compra e venda, de locação e, eventualmente, de mútuo), mas, com o decorrer do tempo, autonomizou-se, dando origem a um tipo contratual novo. Todavia, em tudo o que não estiver especialmente regulado, há que recorrer às regras e às normas dos contratos que lhe serviram de fonte*<sup>22</sup>.

Na jurisprudência, também encontramos definições do contrato de locação financeira. Assim, segundo o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 13 de novembro de 2007, a locação financeira é definida como *um contrato duradouro cuja finalidade consiste em proporcionar a uma das partes, o locatário, um financiamento mediante a posse e utilização de um bem, para certo fim pelo locador que, por sua vez, o adquire para esse uso, tudo mediante o pagamento de uma renda, por certo período de tempo, com a faculdade de, no respetivo termo, o locatário poder adquirir, por compra, o bem por um preço convencionado, em princípio coincidente com o valor residual do bem não recuperado pelas rendas pagas*<sup>23</sup>.

Por fim, e após as definições da doutrina e jurisprudência, concluímos que a locação financeira é um contrato que tem como escopo ser para o locatário um instrumento de financiamento dos seus investimentos, para o fornecedor passa

---

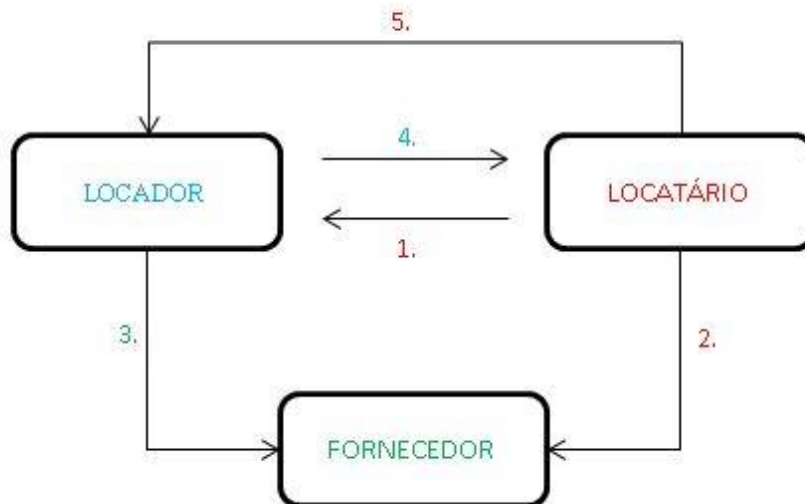
<sup>21</sup> Cfr. CORDEIRO, Menezes António - *Manual de Direito Bancário*. Coimbra: Almedina, 1998, p. 550, citado pelo Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 07A3590, de 13 de novembro de 2007. Relator Alves Velho. [Consult. 25 Mar. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt),

<sup>22</sup> Cfr. MARTINEZ, Pedro Romano – *Contratos Comerciais*. Aparentamentos. Coimbra: Editora Príncípia. 2001, p. 61.

<sup>23</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 07A3590, de 13 de novembro de 2007. Relator Alves Velho. [Consult. 25 Mar. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

por ser um instrumento de venda, e para o locador (sociedades financeiras) o meio de disponibilizar crédito. Trata-se, assim, de certa forma de um contrato de alienação e aquisição de bens móveis ou imóveis, ao qual está associado um financiamento, de médio e longo prazo, de simples e de rápida decisão.

## REPRESENTAÇÃO EM ESQUEMA DA OPERAÇÃO TRILATERAL DA LOCAÇÃO FINANCEIRA



### LEGENDA:

- 1- O locatário contacta o locador (sociedade financeira/Instituição de crédito) para o financiamento do bem.
- 2- O locatário contacta o fornecedor para escolher o bem.
- 3- O locador convenciona com o fornecedor a compra e venda do bem.
- 4- O locador contacta o locatário com a proposta e condições de financiamento.
- 5- O locatário aceita as condições e convenciona com o locador o contrato de locação financeira.

## 1.2. Vantagens da locação financeira

Considerando o contrato de locação financeira como um contrato de financiamento, não podemos descurar as suas vantagens e desvantagens<sup>24</sup> face a outros contratos. Este contrato pode, por exemplo, ter custos mais elevados do que os do financiamento bancário, o contrato de mútuo. No entanto, também tem vantagens, nomeadamente porque o locatário escolhe e usufrui do bem sem ter de o adquirir e de disponibilizar a quantia para a sua aquisição.

Do ponto de vista do locador, apontamos como vantagem, para além da obtenção do rendimento do capital investido através do financiamento, a possibilidade do locador exigir garantias, em caso de não pagamento das rendas por parte do locatário. Assiste, ainda, ao locador, o direito de acompanhar todo o processo produtivo na pendência do contrato. Ou seja, durante a vigência do contrato assiste ao locador financeiro defender a integridade e examinar o bem, mas de forma a não causar prejuízo na atividade do locatário financeiro<sup>25</sup>.

De referir, por último, os fornecedores/produtores do bem a locar, que também são um grupo de beneficiários. Beneficiam do contrato de locação financeira pois, através dele, estão a escoar os bens que produzem e comercializam recebendo a pronto pagamento o valor correspondente aos bens vendidos, sem qualquer risco financeiro.

---

<sup>24</sup> Raquel Tavares dos Reis elenca algumas das principais desvantagens na celebração de um contrato de locação financeira, indicando as seguintes: *i) a locação financeira não fornece o direito de propriedade durante o período contratual ao locatário financeiro; ii) limitando a possibilidade de ele dispor antes do final do prazo; iii) as despesas associadas à celebração do contrato de locação financeira são elevadas (comissões, imposto de selo, valor referente ao seguro do bem locado, etc.); iv) na locação financeira de bens imóveis não se aplica o regime de crédito bonificado; v) os efeitos fiscais da locação financeira são idênticos aos efeitos do financiamento bancário*, Cfr. REIS, Raquel Tavares dos – *O contrato de Locação financeira: Elementos Essenciais*. [Consult.12 jun. 2013]. Disponível em [www4.crb.ucp.pt/biblioteca/.../GD11/gestaodesenvolvimento11\\_113.pdf](http://www4.crb.ucp.pt/biblioteca/.../GD11/gestaodesenvolvimento11_113.pdf), p.119.

<sup>25</sup> Cfr. Art.º 9.º n.º 2 alínea b) do Decreto-Lei 149/1995 de 24 de junho, permite ao locador *examinar o bem, em prejuízo da atividade normal do locatário* e segundo o artigo 10.º n.º1 alínea c) o locatário é obrigado a, *facultar ao locador o exame do bem*.

## 2. As sociedades de locação financeira

As Sociedades de locação financeira, de acordo com o Decreto-Lei 72/1995, de 15 de abril, são instituições de crédito<sup>26</sup> e constituem-se como sociedades comerciais, sob a forma de sociedade anónima de responsabilidade limitada. Têm como objeto social o exercício da atividade de locação financeira e estão sujeitas a regras de supervisão pelo Banco de Portugal, o que se traduz numa maior confiança e segurança. Face à descapitalização da estrutura empresarial portuguesa, as sociedades contribuem para o financiamento do investimento em determinados setores, e são uma alternativa em relação às modalidades de financiamento, ditas clássicas, proporcionadas por outras instituições de crédito<sup>27</sup>

### 2.1. O regime jurídico das sociedades de locação financeira

O Decreto-Lei 298/1992<sup>28</sup>, de 31 de Dezembro, que regula o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras não engloba a regulamentação de várias instituições de crédito, entre as quais, as sociedades de locação financeira.

---

<sup>26</sup> Cfr. o art.º 2.º do Decreto-Lei 298/1992 de 31 de dezembro, *entende-se por instituição de crédito as empresas cuja atividade consiste em receber do público depósitos ou outros fundos reembolsáveis, a fim de os aplicarem por conta própria mediante a concessão de crédito.*

<sup>27</sup> São instituições de crédito, nos termos do art.º 3.º do Decreto-Lei 298/1992 de 31 de dezembro, os *Bancos; as Caixas Económicas; a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e as Caixas de Crédito Agrícola Mútuo; as Instituições Financeiras de Crédito; as Instituições de Crédito Hipotecário; as Sociedades de Investimento; as Sociedades de Locação Financeira; as Sociedades de Factoring; as Sociedades de Investimento; as Sociedades Financeiras para aquisições de Crédito; as Sociedades de Garantia Mútua e outras empresas*”.

<sup>28</sup> O Decreto-Lei n.º 298/1992, de 31 de dezembro, foi alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 246/1995, de 14 de setembro, 232/96, de 5 de dezembro, 222/1999, de 22 de junho, 250/2000, de 13 de outubro, 285/2001, de 3 de novembro, 201/2002, de 26 de setembro, 319/2002, de 28 de dezembro, 252/2003, de 17 de outubro, 145/2006, de 31 de julho, 104/2007, de 3 de abril, 357-A/2007, de 31 de outubro, 1/2008, de 3 de janeiro, 126/2008, de 21 de julho e 211-A/2008, de 3 de novembro, pela Lei n.º 28/2009, de 19 de junho, pelo Decreto-Lei n.º 162/2009, de 20 de julho, pela Lei n.º 94/2009, de 1 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 317/2009, de 30 de outubro, 52/2010, de 26 de maio e 71/2010, de 18 de junho, pela Lei n.º 36/2010, de 2 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 140-A/2010, de 30 de dezembro, pela Lei n.º 46/2011, de 24 de junho e pelos Decretos-Leis n.ºs 88/2011, de 20 de julho, 119/2011, de 26 de dezembro, 31-A/2012, de 10 de fevereiro, 242/2012, de 7 de novembro, pela Lei n.º 64/2012, de 24 de dezembro e pelos Decretos-Leis n.ºs 18/2013, de 6 fevereiro e 63-A/2013, de 10 de maio.

Assim, o Decreto-lei 72/1995, de 15 de abril<sup>29</sup>, surge, com uma revisão do regime jurídico aplicável às sociedades de locação financeira, na dupla vertente formal e substancial. *Seguindo esta orientação, o presente diploma elimina do regime jurídico das sociedades de locação financeira todas as matérias já previstas no Regime Geral, regulando só aquelas que revelam da consideração de especificidades das sociedades de locação financeira. Assim, elimina-se a segmentação entre sociedades de locação financeira mobiliária e imobiliária. Esta distinção já não corresponde às exigências do sistema financeiro e do mercado e prejudica a capacidade de concorrência das sociedades portuguesas de locação financeira, não só perante as congéneres estrangeiras que possam atuar em Portugal, como perante os próprios bancos nacionais que se podem dedicar a qualquer dessas atividades de locação* <sup>30</sup>.

Este Decreto-Lei (72/1995, de 15 de abril) vem dar resposta ao sistema financeiro português, marcado pela internacionalização da economia portuguesa, bem como pela integração no mercado único comunitário.

Estas sociedades de locação financeira são instituições de crédito que têm como finalidade o exercício da atividade de locação financeira. Assim, a estas sociedades permite-se-lhes dispor dos bens que lhes hajam sido restituídos, quer por motivo de resolução dos contratos, quer pelo facto de o locatário não ter exercido a sua faculdade de compra.

Com a alteração introduzida pelo Decreto-Lei 285/2001, de 3 de dezembro, o diploma de 1995 (D.L. 72/1995, de 15 de abril) passa a definir o objeto das sociedades financeiras da seguinte forma: *instituições de crédito que têm por objeto principal o exercício da atividade de locação financeira e podem como atividade acessória alienar, ceder a exploração, locar ou efectuar outros actos de administração sobre bens que lhes hajam sido restituídos, quer por motivo de resolução de um contrato de locação financeira, quer em virtude do não exercício pelo locatário do direito de adquirir a respetiva propriedade, e locar bens móveis fora das condições na alínea anterior*<sup>31</sup>.

Assim, com o presente diploma, “visa dotar as referidas instituições da possibilidade de realizar operações de locação simples (também designado por

---

<sup>29</sup> O Decreto-Lei 72/1995, de 15 de abril, juntamente com o Decreto-Lei 298/1992, de 31 de dezembro (S.F.A.C.) são Instituições Financeiras Não Monetárias (I.F.N.M.).

<sup>30</sup> Cfr. Preâmbulo do DECRETO-LEI 72/1995 I. D.R. I Série A. 89 (95-04-15) § 3, 4.

<sup>31</sup> Cfr. Art.º 1.º, DECRETO-LEI 285/2001. D.R. I Série – A. 255, (01-11-03).

*«locação operacional») de bens móveis, fora dos casos em que os bens lhes hajam sido restituídos no termo do contrato de locação financeira<sup>32</sup>.*

Para Gravato Morais, no artigo 1.º do Decreto-Lei 72/1995, de 15 de abril, que o objeto exclusivo de tais sociedades, de natureza mercantil é, *o exercício da atividade de locação financeira. Portanto, o que está aqui em causa é a conclusão de contratos de locação financeira por parte destas instituições de crédito (na qualidade de locadoras) com os respetivos locatários, sendo que, nesse âmbito, podem praticar todos os atos necessários para a prossecução dessa atividade<sup>33</sup>.*

Note-se que tanto as Sociedades de Locação Financeira, como as Sociedades Financeiras para Aquisição de Crédito têm um fim comum, que é, o exercício da atividade de locação financeira, isto por serem instituições de crédito. Ambas constituem um marco importante da concessão de crédito em Portugal. Apesar de ainda ser muito recente o seu aparecimento no espaço financeiro português, já mostraram a sua importância e utilidade, tanto económica como social.

---

<sup>32</sup> Cfr. DECRETO-LEI 285/01. *D.R. I Série – A. 255, (01-11-03), § 4.*

<sup>33</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da Locação Financeira*. 2.ª Edição Coimbra: Almedina. 2011, p. 78.

### 3. Figuras afins

O contrato de locação financeira distingue-se de outros contratos afins, entre os quais: Locação; Locação *Restitutiva*; Locação Operacional; *Renting*; Compra e venda a prestações com reserva de propriedade; Mútuo.

#### 3.1. Locação

Prevê o art.º 1022.º do Código Civil que a locação é um *contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa mediante retribuição.*

Deste conceito legal se retira que o contrato de locação se caracteriza por uma prestação específica, ou seja, o locador proporciona ao locatário o gozo de um bem, mas em contrapartida recebe uma renda.

Partindo do artigo 1022.º do Código Civil, podemos considerar três elementos fundamentais que estão intrínsecos no contrato de locação: a obrigação de proporcionar a outrem o gozo de uma coisa; o carácter temporário e por último a retribuição.

A obrigação de proporcionar a outrem o gozo de uma coisa é o primeiro elemento do contrato de locação, pois, essa obrigação constitui o elemento principal do contrato de locação, referido no artigo 1031.º alínea a) e b) do Código Civil. Assim, esta obrigação por parte do locador é entregar ao locatário a coisa locada e assegurar o gozo desse bem para os fins a que se destina.

O carácter temporário é outro dos elementos essenciais do contrato de locação, que resulta da definição do artigo 1022.º Código Civil e encontra-se expressamente previsto no artigo 1025.º do Código Civil. Ou seja, a locação não pode ser celebrada por mais de trinta anos, sendo reduzida a esse limite, quando celebrada por tempo superior ou como contrato perpétuo. O prazo de trinta anos previstos no artigo já referido anteriormente (1025.º), corresponde apenas ao limite máximo do prazo inicial do contrato, mas pode ser renovado, pelo que pode ser ultrapassado o prazo de trinta anos.

Por fim, o último elemento essencial do contrato de locação é a retribuição. A locação é um contrato oneroso, segundo o artigo 1038.º alínea a) do Código

Civil, o locatário tem a obrigação de pagar a renda ou aluguer, que são prestações pecuniárias e periódicas.

Posto isto, o regime da locação está estipulado nos artigos 1022.º e seguintes do Código Civil, é composto por três elementos que são obrigatórios e cumulativos. A obrigação do locador de proporcionar ao locatário o gozo de determinado bem para o fim a que este se destina, no sentido que tem de entregar a coisa para usar e fruir. O caráter temporário do contrato levando a que a lei estabeleça um limite máximo imperativo (trinta anos), caso se ultrapasse este limite é reduzido a trinta anos. Este limite tem por base evitar que o locador seja privado por tempo excessivo ou mesmo perpetuo da livre disponibilidade da coisa. Por último, o terceiro elemento sem o qual não há locação é a retribuição. Assim, o contrato de locação é um contrato necessariamente oneroso. A retribuição consiste numa prestação pecuniária e periódica do locatário.

Concluimos que, no que concerne à locação financeira, esta tem semelhanças com a locação, tanto na designação dos sujeitos do contrato (locador e locatário), na própria designação do contrato, bem como na prestação que o locatário paga ao locador, a renda. Para além destas, encontramos, ainda, na locação financeira, tal como na locação, a obrigação de cedência do gozo da coisa, assim como o caráter temporário destes contratos que não podem ultrapassar os 30 anos, quando têm por objeto um bem imóvel. Caso estejamos perante um bem móvel, o contrato de locação financeira não pode ter um prazo superior ao período de durabilidade da coisa.

Apesar de termos referido as semelhanças, também existem distinções entre o contrato de locação financeira e o contrato de locação, isto é, a opção de compra por parte do locatário financeiro no final do contrato não é um direito típico da locação. Relativamente ao locador, na locação financeira, este apenas adquire o bem com o fim de o locar, assim como o locatário tem a faculdade de proceder à escolha do bem que irá locar em conformidade com as suas necessidades empresariais, o que não acontece na locação tipificada no 1022.º do Código Civil.

Por fim, é na renda que encontramos também uma distinção. No caso da locação, a renda corresponde ao valor devido pelo uso do bem alugado ou

arrendado. Já na locação financeira, a renda é calculada em função do tempo de duração da cedência do gozo sobre a coisa, mas também inclui outros elementos, tais como, a remuneração e os encargos da sociedade financeira.

É importante referir que no caso da locação financeira estamos perante um contrato de cariz financeiro. Embora se trate de uma locação, o valor da renda é definido de forma, a que a sociedade de locação financeira receba o retorno do capital investido, mais a respetiva remuneração por este investimento.

Em súmula, em ambos os contratos existe o pagamento de uma renda e a cedência do gozo, mas no contrato de locação financeira, o risco de perecimento da coisa é suportado pelo locatário (art.º 15.º do D.L. 149/1995, de 24 de junho), enquanto na locação corre por conta do locador. Daqui resulta, nomeadamente, que o contrato de locação financeira se desmarca nitidamente do contrato de locação e se aproxima do contrato de mútuo. Verificámos, assim, que os contratos de locação e locação financeira não se confundem do ponto de vista jurídico.

### **3.2. A locação financeira *restitutiva* (*sale and lease-back*)**

A locação *restitutiva* (*sale and lease back*) é uma convenção pelo qual o proprietário de um bem vende esse mesmo bem tornando-se locatário. Significa que o comprador passa a ser locador e o vendedor locatário, tendo este último a possibilidade de voltar a adquirir o bem findo o contrato<sup>34</sup>. Deste modo, o locatário continua, sem interrupção, a utilizar o bem de que era proprietário, recebendo, de imediato, um valor monetário pela venda do bem objeto do contrato.

---

<sup>34</sup> Cfr., REIS, Raquel Tavares dos – *O Contrato de Locação Financeira no Direito Português: Elementos essenciais*, 2002, define a locação financeira *restitutiva* como um contrato pelo qual *um sujeito adquire ou se compromete a adquirir a outro, um certo bem, pagando-lhe o preço respetivo, mas compromete-se simultaneamente a, após a compra, ceder o gozo do bem ao anterior proprietário mediante uma renda e por um certo prazo, para o fim do qual, normalmente, se prevê um direito de compra do bem por um preço residual*. [Consul. 12 Jun. 2013]. Disponível em [www4.crb.ucp.pt/biblioteca/.../GD11/gestaodesenvolvimento11\\_113.pdf](http://www4.crb.ucp.pt/biblioteca/.../GD11/gestaodesenvolvimento11_113.pdf)., pp. 121-147.

Na perspectiva do locador, o valor entregue a título de pagamento corresponde a um financiamento concedido ao locatário e garantido pelo pagamento das rendas a seu favor, ou seja, a favor do locador-investidor.

Assim, a locação *restitutiva* é, tipicamente, uma alternativa de financiamento da atividade das empresas. Um dos motivos para a conclusão deste negócio é exatamente a falta de disponibilidade financeira da empresa proprietária do bem vendido. A empresa vendedora e depois locatária, com o valor patrimonial gerado pela alienação do bem, passa a dispor de uma quantia que pode utilizar na sua atividade. Assim, passa a ter liquidez a partir de algo que já existia no seu património, sem perder a coisa (bem adquirido), e pode, por exemplo utilizar essa liquidez na aquisição de novos bens.

Na doutrina portuguesa, admitir a locação financeira *restitutiva* (*sale and lease-back*), não foi tarefa fácil.

Autores como, Calvão da Silva, Leite de Campos e Pinto Duarte, já se pronunciaram e divergiram quanto à admissibilidade ou não da locação financeira *restitutiva*. Deste modo temos Calvão da Silva<sup>35</sup> e Leite de Campos<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Cfr SILVA, João Calvão da - *Estudos de Direito Comercial (Pareceres)*. Coimbra: Almedina, 1999, refere, o chamado *lease-back*, em que a coisa é adquirida pelo (futuro) locador - a sociedade de locação financeira - ao (futuro) locatário: este, proprietário da coisa, vende-a à sociedade de locação financeira que, por sua vez, a concede em leasing ao primeiro. Nesta modalidade há, pois, apenas dois sujeitos, mas um deles com dupla veste em dois contratos distintos - a veste de vendedor na compra e venda celebrada com a sociedade de leasing e a veste de locatário no contrato de locação financeira propriamente dito. Embora não se verifique a trilateralidade típica da locação financeira - e como tal, não seja leasing financeiro sensu próprio -, a licitude da *sale and lease back*, deve ser admitida em face do direito português. Designadamente, a figura jurídica em causa não se nos afigura nula com base na proibição do pacto comissório (arts. 694.º, 665.º e 678.º do Código Civil). Repare-se, com efeito que na venda com locação financeira de retorno a transferência da propriedade da coisa do vendedor-futuro locatário para o comprador- futuro locador é efeito imediato do contrato de compra e venda (art.ºs. 408.º, n.º 1 e 879.º al. a), do Código Civil), anterior, portanto, ao (eventual) incumprimento do devedor; já no pacto comissório a transmissão da propriedade dá-se só no futuro, no momento da falta de pagamento da dívida no termo fixado, p. 12.

Argumenta ainda o autor, na *sale and lease-back* a transferência da propriedade é imediata, embora sob a condição resolutiva de cumprimento de devedor-locatário. Não é essa, com efeito a real filosofia da *sale and lease-back*. Como é sabido, esta traduz-se na venda de um bem pelo proprietário a uma sociedade de leasing, a qual assume a obrigação de conceder-lo em locação financeira ao próprio vendedor. E assim, através desta técnica de financiamento, o vendedor passa a dispor de capitais frescos necessários à sua atividade, resultantes da desmobilização de parte do património que, apesar de deixar de pertencer-lhe em propriedade, continua a utilizar na empresa, como acontece na locação financeira trilateral pura. Em conclusão: estrutural e funcionalmente lícita, a *sale and lease-back* não viola a proibição do pacto comissório, p.12, referência 3.

que defendem a validade desta figura jurídica (*lease back*), mas, já Pinto Duarte<sup>37</sup> defende a sua proibição, apesar de mais tarde, perante a realidade atual, o ter vindo a admitir.

Após consulta da jurisprudência portuguesa, apesar de ser escassa, encontrámos alguns acórdãos<sup>38</sup> proferidos pelos nossos tribunais, que analisaram certos litígios entre as partes num contrato de locação financeira *restitutiva*. Nestes processos, não foi posta em causa a admissibilidade da locação financeira *restitutiva*, o que leva a concluir o reconhecimento jurisdicional deste contrato.

No que respeita à admissibilidade do contrato de locação financeira *restitutiva*, visto que vários são os autores que a defendem e na jurisprudência encontrada nada a proíbe, logo defendemos também a sua admissibilidade, até porque da leitura do artigo 1.º do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, não encontramos nada que nos leve a interpretar ou concluir o contrário.

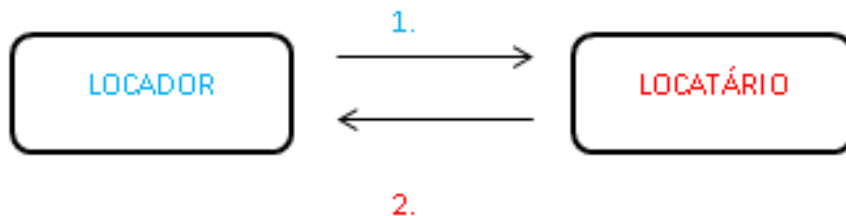
---

<sup>36</sup> Cfr. CAMPOS, Diogo Leite de – Nota sobre a Admissibilidade da Locação Financeira Restitutiva (Lease-Back) no Direito Português, ROA. *Conferência proferida no Seminário Internacional sobre Leasing*, (Lisboa, 19-20 de Novembro de 1982), em representação da Associação Industrial Portuguesa. [Consult. 19 Nov. 2012]. Disponível em [http://www.estig.ipbeja.pt/~ac\\_direito/LCampos83.pdf](http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/LCampos83.pdf), alguns argumentos pelo autor invocados à data do Decreto-Lei 171/1979 de 6 de junho, que regula o contrato de locação financeira, em momento algum discrimina desfavoravelmente a locação financeira *restitutiva*. As expressões «possibilidades de financiamento rápido», «garantias que oferece», «relançamento da economia nacional» são suficientemente compreensivas de todas as modalidades da locação financeira. O autor continua argumentando *Se o preâmbulo não exclui o «lease-back», também as formulações dos art.º 1.º e 3.º compreendem essa modalidade. A lei não distingue – e não vemos nós razões para distinguir. Tanto mais que não há, como temos vindo a acentuar, qualquer oposição de princípio entre a função económica das duas figuras. Bastaria a lei excluir o «lease-back», para nós o podermos considerar permitido com base no princípio da liberdade contratual – se não houvesse, como não há, motivos para o afastar*, pp. 790-791.

<sup>37</sup> Cfr. DUARTE, Rui Pinto – *A Locação Financeira (Estudo Jurídico do Leasing Financeiro)*. Coimbra: Editora 1996, refere, a dúvida que se coloca é a de saber se, face à lei portuguesa, o *lease-back* pode ser praticado pelas sociedades de locação financeira. Mas parece-nos de maior peso um argumento em favor da negativa que é o de a locação financeira ser um meio fornecido pela lei aos sujeitos jurídicos com vista a facilitar o investimento produtivo, pelo financiamento do equipamento ou reequipamento que o locatário utiliza na sua atividade, citação, p. 49.

<sup>38</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 99B635, de 28 de outubro de 1999. Relator Dionísio Correia. [Consult. 8 Mar. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

## REPRESENTAÇÃO EM ESQUEMA DA OPERAÇÃO BILATERAL DA LOCAÇÃO FINANCEIRA RESTITUTIVA (SALE AND LEASE- BACK)



### LEGENDA:

1. O locador compra ao locatário, um determinado bem e posteriormente cede-lhe o gozo do bem.
2. O locatário vende um determinado bem ao locador. Posteriormente torna-se locatário do bem vendido que poderá voltar a comprar.

### 3.3. A locação operacional

A locação operacional é um contrato bilateral em que o produtor ou o distribuidor de um determinado bem ou de uma determinada categoria de bens, por regra bens *standardizados* ou até de grande incorporação tecnológica, proporciona a outrem o gozo temporário de um certo bem, mediante remuneração. Neste contrato estão previstos certos serviços, como a manutenção, a reparação e até a assistência do bem. Estes serviços são realizados por terceiros, sob a responsabilidade do locador, assumindo este último estas obrigações. Trata-se de um contrato usualmente utilizado por empresas que privilegiam o uso de bens tecnologicamente evoluídos.

Neste tipo de contrato de locação, os bens são habitualmente bens móveis, que têm natureza duradora, o que significa que os bens não se tornam rápida e tecnicamente obsoletos. Prevê-se, ainda, que este contrato tenha a duração média de três anos, sendo que o bem restituído pelo locatário ao locador no fim do contrato é, por regra, recolocado no mercado para ser novamente comercializável. Porém, o locatário operacional, a qualquer momento do decurso do contrato operacional, tem não só a possibilidade de revogação bem como a sua prorrogação, ou seja, *existe geralmente um direito de escolha no termo do contrato*<sup>39</sup>.

Conforme foi já referido, uma das características deste contrato é a sua relação jurídica bilateral, pois, apenas encontramos dois sujeitos, o produtor/ locador e o locatário. Ao locatário operacional compete pagar o valor total do bem ao locador operacional. No valor entregue está incluído o gozo do bem e a prestação dos serviços de manutenção, não sendo abrangidos no preço, certos elementos, nomeadamente o valor de aquisição ou os juros pagos pelo locador operacional.

No que concerne às entidades financeiras, segundo Gravato Morais, *As Sociedades de Locação Financeira podem - enquanto atividade acessória – realizar negócios de locação operacional – que no preâmbulo do D.L. 285/2001 se designam também por «operações de locação simples» - , mesmo fora dos*

---

<sup>39</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da Locação Financeira*. 2.<sup>a</sup> Edição. Coimbra: Almedina. 2011, p. 63.

casos em que os bens lhes sejam restituídos no termo do contrato de locação financeira. É o que resulta do art.º 1.º, n.º 2, al. b) do D.L. 72/95, com a alteração constante do D.L. 285/2001, de 3 de Novembro e do art.º 4.º, n.º 1, al. q) do D.L. 298/92, de 31 de Dezembro<sup>40</sup>. De salientar ainda que, todos os serviços que estão adstritos a este contrato (manutenção e assistência técnica) não podem ser celebrados por estas instituições financeiras:

Encontramos semelhanças no contrato de locação operacional com outros contratos: com a locação financeira *restitutiva*, e ainda com o contrato de locação (1022.º e sgs. do C.C.).

### **3.4. O contrato de *renting***

O contrato de *renting* é um contrato com características específicas. Apesar de uma das partes proporcionar a outrem o gozo temporário e retribuído de um certo bem móvel (*standardizado*) tem como fim específico o futuro aluguer do bem. Antecipadamente, o cedente adquire um leque bastante variado de bens, que os loca aos seus utilizadores, para que estes usem a coisa num período de tempo reduzido. Este contrato, tal como a locação, é um contrato temporário, mas distingue-se da locação, pelo facto de, neste caso, o utilizador pretender apenas o uso do bem para tarefas muito definidas, tais como, o aluguer de um automóvel para um curto período de tempo (férias), e afasta-se da locação financeira por não haver qualquer tipo de promessa ou de compra e venda no final do contrato.

O locatário-utilizador, com este contrato de *renting*, pretende utilizar o bem de modo transitório, pois apenas necessita dele para uma determinada tarefa e, cumpridos os objetivos pretendidos, o bem deixa de lhe ser útil. Assim, o locatário, como não tem mais interesse no bem, deve ter como propósito a restituição ao locador, cabendo a este suportar todos as despesas inerentes em caso de reparação ou até de substituição da coisa, caso se torne necessário.

---

<sup>40</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da Locação Financeira*. 2.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 64.

Podemos, a título de exemplo de um contrato de *renting*, assinalar o aluguer de um automóvel para umas férias num determinado período, ou o aluguer de um camião para transportar uma certa mercadoria de um local para outro local. Durante a vigência destes contratos todos os riscos que poderão surgir correm sempre por conta do locador, é a ele que compete todas as despesas.

Gravato Moraes, relativamente a este contrato afirma, *na figura em análise, de igual sorte uma das partes proporciona à outra o gozo temporário e retribuído de uma coisa (standardizada), tendo em vista um fim específico*<sup>41</sup>.

Refere o autor, do ponto de vista do cedente- locador que, *do ponto de vista daquele que cede o gozo da coisa, realce-se que tê-la-á adquirido, em momento prévio, ao seu fabricante, ou ao seu produtor. Dispõe assim antecipadamente de um conjunto variado de bens que lhe pertencem. [...], cujo gozo pode proporcionar aos seus clientes.* Por sua vez, o utilizador apenas pretende o uso da coisa de modo transitório e circunstancial. As suas necessidades são, portanto, pontuais, esporádicas e visam tarefas definidas e certas <sup>42</sup>.

Por fim, entendemos que, os aspetos caracterizadores deste contrato são distintos dos da locação financeira, mas no entanto podemos aproximá-lo do contrato de locação operacional. Entendemos que não há grande proximidade entre o contrato de locação financeira e o contrato de *renting*. Na locação financeira o locador não é o fabricante nem produtor, nem é proprietário de vários bens que lhe pertencem, nem pretende ceder o uso do bem de uma forma transitória e nem cabe ao locador suportar as despesas decorrentes da conservação e da reparação do bem. Por isso, afirmamos que o contrato de *renting* se afasta do contrato de locação financeira.

---

<sup>41</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da Locação Financeira*. 2.<sup>a</sup> Edição Coimbra: Almedina, 2011, p. 64.

<sup>42</sup> IDEM - *Ibidem*, p. 65.

### 3.5. O contrato de compra e venda a prestações com reserva de propriedade

O contrato de compra e venda a prestações com reserva de propriedade encontra-se previsto no artigo 934.º do Código Civil. Segundo este artigo, *vendido o bem a prestações, com reserva de propriedade e feita a sua entrega ao comprador, a falta de cumprimento de uma só prestação que não exceda a oitava parte do preço não dá lugar à resolução do contrato, nem sequer, haja ou não reserva de propriedade, importa a perda do benefício do prazo, relativamente às prestações seguintes, sem embargo de convenção em contrário.*

No contrato de compra e venda a prestações com reserva de propriedade, o comprador efetua o pagamento do valor do respetivo bem, de uma forma fracionada, enquanto o vendedor mantém a reserva de propriedade desse mesmo bem durante o período de vigência do contrato, não se transferindo assim a propriedade do bem com a celebração do contrato (409º do C.C.)

Durante a vigência do contrato, quem suporta o risco pela deterioração da coisa ou pelo seu perecimento é o comprador, o que deste modo passa a ser uma garantia para o vendedor. Ou seja, se o comprador não cumprir com as suas obrigações, pode o vendedor exigir a entrega do bem e resolver o contrato, desde que *o não pagamento de uma prestação seja superior à oitava parte do preço, ou desde que tenha havido um incumprimento de duas prestações (934.º do C.C.)*<sup>43</sup>.

Podemos dar, a título de exemplo, o seguinte caso: o Senhor **A** deseja comprar um automóvel com pagamentos periódicos (prestações) e contacta o senhor **B** (stand). Este, em vez de celebrar um contrato de locação financeira (leasing), vende o bem a prestações, reservando para si a propriedade até que o preço esteja totalmente pago.

---

<sup>43</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da Locação Financeira*. 2.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 69.

Na doutrina existem divergências quanto à aproximação ou não da locação financeira à compra e venda a prestações com reserva de propriedade. Isto é, segundo Pinto Duarte os autores, *que sustentam a aproximação do leasing ao tipo da compra e venda (a prestações) têm razão quando observam que quase toda a regulação normal (estatisticamente) das relações entre o locador e o locatário está postergada no leasing financeiro*<sup>44</sup>.

Leite de Campos distingue estes dois institutos jurídicos: *A locação financeira distingue-se bem da compra e venda a prestações com reserva de propriedade. O traço distintivo marcante entre os dois institutos estará na circunstância de, na locação financeira a transferência da propriedade não ser automática, com o fim do contrato e o pagamento da última prestação, verificando-se só por força do exercício de um «direito de opção» - aceitação da promessa unilateral da venda por parte do locador – e através do pagamento de um preço. Por outro lado, enquanto na compra e venda o objeto da prestação é o próprio bem, na locação financeira presta-se uma quantia em dinheiro consubstanciada num bem*<sup>45</sup>.

Gravato Morais considera que há autores que entendem existir aproximação entre a locação financeira e a compra e venda a prestações com reserva de propriedade, mas entende o autor que em muito se distancia: *Afasta-se, porém em muitas outras vertentes. Estruturalmente, na venda a prestações com reserva de propriedade a relação jurídica é meramente bilateral, ao passo que na locação financeira - se bem que o contrato seja celebrado entre locador e locatário – encontra-se ainda envolvida uma terceira pessoa (o vendedor). A operação, globalmente considerada, tem aliás uma estrutura trilateral*<sup>46</sup>.

Menciona ainda o autor, *A diferença é, como vimos visível do mecanismo da transferência da propriedade: a aquisição da propriedade pelo locatário financeiro é meramente eventual, sendo que a concretizar-se impõe uma*

---

<sup>44</sup> Cfr. DUARTE, Rui Pinto – *O Contrato de Locação Financeira*. Coimbra: Editora, 2010, p. 65.

<sup>45</sup> Cfr. CAMPOS, Diogo Leite de – Nota sobre a Admissibilidade da Locação Financeira Restitutiva (Lease-Back) no Direito Português. ROA. *Conferência proferida no Seminário Internacional sobre Leasing*, (Lisboa, 19-20 de Novembro de 1982), em representação da Associação Industrial Portuguesa. [Consult. 19 Nov. 2012]. Disponível em [http://www.estig.ipbeja.pt/~ac\\_direito/LCampos83.pdf](http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/LCampos83.pdf), p. 781.

<sup>46</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da locação Financeira*. 2.<sup>a</sup> Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 70.

*ulterior, manifestação de vontade da parte deste e a conclusão de um ulterior e novo negócio; na compra e venda a prestações a transmissão da propriedade opera automaticamente com o pagamento da última prestação*<sup>47</sup>.

Concordamos com os autores citados, nomeadamente quanto ao facto de existirem diferenças entre a locação financeira e a compra e venda a prestações com reserva de propriedade (art.º 934.º do Código Civil). Assim, de acordo com a posição de Gravato Morais, quanto à distinção entre estes dois contratos, concordamos que os dois contratos em apreço têm finalidades semelhantes e que a diferença reside essencialmente na transferência de propriedade. Na locação financeira a transferência da propriedade não é automática, pressupõe o exercício de um direito de opção, enquanto na compra e venda a prestações a propriedade reservada transfere-se automaticamente, com o cumprimento total ou parcial das prestações a que está vinculado o comprador.

### **3.6. O contrato de mútuo**

O contrato de mútuo, segundo o artigo 1142.º do Código Civil é *o contrato pelo qual uma das partes empresta à outra dinheiro ou outra coisa fungível, ficando a segunda obrigada a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade.*

Trata-se, pois, de um contrato nominado e típico, porque a lei não apenas o reconhece como categoria jurídica, como também estabelece o seu regime<sup>48</sup>.

O artigo 1142º do Código civil indica três notas distintas como caracterizadoras do mútuo legalmente típico:

- Uma parte, designada mutuante, empresta certa coisa a outra, o mutuário;
- O objeto emprestado é dinheiro ou outra coisa fungível<sup>49</sup>;
- O mutuário fica obrigado a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade.

---

<sup>47</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da Locação Financeira*. 2.ª Edição. Coimbra: Almedina. 2011, p. 322.

<sup>48</sup> Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes – *Direito das Obrigações*. 6.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2007, p. 388.

<sup>49</sup> Segundo o artigo 207.º do C.C., *são fungíveis as coisas que se determinam pelo género, qualidade e quantidade, quando constituam objeto de relações jurídicas.*

Quanto à forma do contrato de mútuo, se for de valor superior a 25.000€ só é válido se for celebrado por escritura pública ou documento particular autenticado. Se for de valor superior a 2.500€, mas inferior a 25.000€ é necessário um documento assinado pelo mutuário, (artigo 1143.º C.C.). Apesar de abaixo do valor de 2.500€ não ser exigido forma especial escrita, no caso de estarem em causa juros superiores à taxa legal, o acordo já deve ser celebrada por escrito.

No que concerne à sua onerosidade, os números 1 e 2 do artigo 1145.º do Código Civil<sup>50</sup> referem que, o contrato de mútuo é oneroso quando as partes convencionam o pagamento de juros como retribuição do mútuo.

Na doutrina é assinalável a divergência em relação à presunção da onerosidade do mútuo.

Assim, Menezes Cordeiro defende, *Daqui resulta que a onerosidade, não sendo uma característica essencial, é uma característica natural do mútuo, uma vez que vigora uma presunção de onerosidade*<sup>51</sup>.

Relativamente à transmissão da propriedade das coisas para o mutuário, o contrato de mútuo tem um efeito real, pelo facto da entrega (art.º 1144.º C.C.) e um efeito obrigacional que consiste na restituição do mesmo género ou qualidade. Conforme se pode verificar, o contrato de mútuo pressupõe que o mutuante realize uma efetiva entrega de dinheiro ao mutuário, não bastando pois, o mero acordo de vontade das partes para que o contrato se considere formado e a propriedade sobre a quantia mutuada seja transferida para o mutuário. A entrega "efetiva" constitui um elemento essencial do contrato de mútuo: sem que o dinheiro seja emprestado mediante entrega efetiva ao mutuário, não pode haver contrato de mútuo<sup>52</sup>.

---

<sup>50</sup> Cfr. Art.º 1145.º, n.º 1 e 2 do C.C., *as partes podem convencionar o pagamento de juros como retribuição do mútuo; este presume-se oneroso em caso de dúvida. Ainda que o mútuo não verse sobre dinheiro, observar-se-á, relativamente a juros, o disposto no artigo 559.º e, havendo mora do mutuário o disposto no artigo 806.*

<sup>51</sup> Cfr. CORDEIRO, António Menezes - *Manual de Direito Bancário*. Coimbra: Almedina, 1998, *que a presunção de onerosidade faz sentido no mútuo comercial, mas não no mútuo civil, uma vez que regra geral os empréstimos celebrados entre particulares não têm qualquer juros estipulado*, p.625.

<sup>52</sup> Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes – *Direito das Obrigações*. 6.ª Edição Coimbra: Almedina, 2007, pp. 388-410.

O contrato de locação financeira, segundo o artigo 1.º do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, tem como causa principal a cedência do uso da coisa e a obrigação de restituir o bem no final do contrato. Assim, para se poder caracterizar a locação financeira como um contrato de mútuo era necessário que a verdadeira essência do contrato de mútuo fosse a cedência do uso e gozo do bem. É ainda de salientar que a locação financeira não tem como objeto o dinheiro, a coisa fungível, nem o locatário financeiro está obrigado a restituir *outro tanto do mesmo género ou qualidade*, (o artigo 1142.º do C.C.).

Discordando da aproximação da locação financeira ao contrato de mútuo, afirma Leite de Campos *A caracterização da locação financeira como mútuo de dinheiro suscita graves objeções, pois implica desconhecimento do significado das obrigações específicas do locador na relação contratual, bem como das estruturas jurídicas dos dois contratos*<sup>53</sup>.

Acrescenta ainda o autor, *É certo que o financiamento é o “encargo” principal do locador. Contudo, a finalidade típica do contrato de locação financeira é à cedência do uso da coisa. Cedência que só se torna possível com a aquisição prévia da coisa pelo locador. O financiamento inicial ligado a esta operação tem lugar na esfera do locador que só obtém resultados externos através da cedência do uso do bem adquirido com esse financiamento. As estruturas da locação financeira e de mútuo não se confundem*<sup>54</sup>.

Assim, não concordamos com a aproximação do contrato de mútuo ao contrato de locação financeira.

No contrato de mútuo, o mutuante empresta ao mutuário uma certa quantia, ficando este obrigado à entrega da quantia em dívida, ao passo que, no contrato de locação financeira, o locador obriga-se a proporcionar o gozo do bem, tendo como contrapartida o direito às rendas pagas pelo locatário, sem este último estar obrigado à restituição do mesmo género e qualidade.

---

<sup>53</sup> Cfr. CAMPOS, Diogo Leite de - A Locação Financeira (Leasing) e Locação. Lisboa: *Separata da Revista da Ordem dos Advogados*, ano 62, (dez. 2002), p. 769.

<sup>54</sup> IDEM - *Ibidem*, p. 769.

O contrato de mútuo é real quanto à sua constituição, isto é, é obrigatória a entrega do capital para que o contrato seja perfeito, enquanto o contrato de locação financeira só produz efeitos após a sua conclusão, ainda que, a partir da celebração do contrato já se encontram obrigações tanto para o locador como para o locatário.

Continuando a fazer um paralelismo entre estes dois contratos, podemos afirmar que, no contrato de mútuo apenas é exigido uma forma especial, quando o valor mutuado é superior a 2 500€. No contrato de locação financeira é sempre obrigatório a forma escrita.

Quanto à onerosidade ou gratuitidade do contrato de mútuo, o mutuante pode ou não cobrar juros pelo empréstimo<sup>55</sup>, tratando-se assim de um contrato gratuito ou oneroso. Importa saber distinguir e perceber a grande diferença entre um contrato mútuo gratuito e um contrato mútuo oneroso, pois o primeiro apenas pressupõe uma prestação, prestação de restituição de capital; já o mútuo oneroso visa, para além da prestação de capital, uma retribuição. Então, no mútuo gratuito temos a prestação de restituição de capital, e no mútuo oneroso temos, a prestação de restituição de capital, mais juros remuneratórios e eventualmente moratórios<sup>56</sup>. Na locação financeira não existe esta dicotomia entre contrato oneroso e gratuito, mesmo tratando-se de um contrato financeiro. É um contrato financeiro, em que a retribuição sobre a forma de pagamento de renda é essencial, tratando-se assim de um negócio oneroso. Posto isto, e por último, no que concerne às entidades intervenientes no contrato de mútuo, não encontramos limitações relativamente ao mutuante. Já para o contrato de locação financeira, só podem locar entidades previstas no Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

---

<sup>55</sup> Cfr. Art.º 1.º da PORTARIA n.º 291/2003, de 8 de abril, na eventualidade de as partes não fixarem um montante de juros, a taxa de 4% é aplicável supletivamente.

<sup>56</sup> Juros moratórios resultam da mora do devedor, isto é, estando em causa uma obrigação pecuniária, e o devedor atrasar-se em cumpri-la e ultrapassar o prazo fixado por ambas as partes por exemplo, é neste preciso momento que se constituem juros de mora. Caso este atraso seja por responsabilidade por facto ilícito, então o credor poderá exigir, para além dos juros moratórios, uma indemnização. Por juros remuneratórios entende-se existir uma remuneração. Este é o caso previsto no contrato de mútuo, em que, uma das partes é remunerada pela outra pelo facto do “empréstimo”. Entende-se por isso, que o mutuante é remunerado quando está em causa a onerosidade do mútuo.

## **CAPÍTULO III – A FUNÇÃO JURÍDICA, ECONÓMICA E FINANCEIRA DA LOCAÇÃO FINANCEIRA**

O presente capítulo integra a função jurídica da locação financeira, através do estudo do seu regime jurídico, que abrange os bens objeto de locação financeira; a forma e a publicidade do contrato de locação financeira; os sujeitos da locação financeira; o prazo; o valor residual da locação financeira e as rendas. Analisaremos, também neste capítulo, a função económica e financeira do contrato de locação financeira.

### **1. A função jurídica**

#### **1.1. O regime jurídico da locação financeira**

Em Portugal surge em 1979 o primeiro diploma sobre a locação financeira com o Decreto-Lei 171/1979, de 6 de junho, revogado pelo Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, cujo objetivo foi o de conciliar as normas nacionais com as normas dos países comunitários trazendo para o nosso país vantagens económicas.

##### **1.1.1. Os bens objeto da locação financeira**

O Decreto-Lei 149/1995, de 14 de junho, no seu artigo 2.º, refere que a locação financeira *tem como objeto quaisquer bens suscetíveis de serem dados em locação.*

Da expressão “bens suscetíveis” deduz-se que tanto podem ser bens móveis como imóveis. Assim, relativamente à locação financeira, esta pode ser dividida em duas modalidades: modalidade da locação financeira mobiliária e modalidade da locação financeira imobiliária.

A locação financeira mobiliária<sup>57</sup> versa sobre objetos do mais variado tipo tais como automóveis, equipamentos empresariais<sup>58</sup>, computadores, barcos, aviões, obras de arte e ações<sup>59</sup>. A locação imobiliária, como o próprio nome diz, respeita a bens imóveis<sup>60</sup>.

#### 1.1.1.1. Bens móveis

O contrato de locação financeira, que versa sobre bens móveis tem, como finalidade, para o locatário, a aquisição de um bem de equipamento ou de consumo duradouro, ou pelo menos, o seu uso durante o período mais relevante do seu funcionamento; isto quando o locatário não quer ou não pode comprar o bem de que precisa a pronto pagamento. Assim, o locatário financeiro tem a possibilidade de obtê-lo através de instituições financeiras, que surgem no mercado na dupla posição de vendedoras e de financiadoras.

Trata-se de contratos de longo ou de médio prazo, destinados a proporcionar a alguém um financiamento, não através de uma quantia em dinheiro, mas por

---

<sup>57</sup> A PORTARIA n.º 484/1981. D.R. I Série I, 218 (81-06-05), constituiu a primeira sociedade de locação financeira mobiliária.

<sup>58</sup> Máquinas e mobiliário apropriado ao tipo de empresa investidora.

<sup>59</sup> Cfr. ANDRADE, Margarida Costa – *A Locação Financeira de Ações*. Coimbra: Editora, 2007, firma a autora, *a produção doutrinal sobre a locação financeira de ações é, por agora escassa e cautelosa, apesar das vantagens que se reconhecem ao instituto. De facto, enquanto celebrada entre um terceiro relativamente à sociedade ou um sócio que pretenda aumentar a sua participação social (por aquisição ou subscrição) e a sociedade de locação financeira o leasing de ações é um acordo apto para evitar a imobilização de capitais na compra de ações e obter a imediata disponibilidade delas, repartindo-se gradualmente o montante da despesa. Mais afirma a autora, outra das vantagens indicadas na doutrina é esta: o leasing de ações permite uma passagem de testemunho de um sócio para algum dos seus herdeiros ou para um sujeito em quem confie, facilitando-lhes a aquisição de ações (são vendidas a uma sociedade de locação financeira que celebra um contrato de leasing com quem for escolhido para continuar a empresa), o que é particularmente relevante quando se trate de um pacote de controlo numa sociedade familiar. Continua a autora a salientar, sobre as sociedades familiares. Na verdade, muitos empresários vêem-se confrontados com o facto de não ter filhos ou netos dispostos a continuar a sociedade familiar, ao mesmo tempo que, tendo interesse em assegurar a continuidade da empresa, querem favorecer aqueles dependentes dotados de espírito e capacidade empresarial, mas que estão ou são privados do capital necessário para assumir a empresa, não conseguindo assim reagir contra a possibilidade de cessação ou cessão dela a concorrentes. A locação financeira de ações pode, então, representar um eficaz instrumento para enfrentar e superar tal problema. Neste caso, o leasing é instrumento estratégico, porque serve aos familiares que não têm qualquer papel na gestão para monetizar os próprios direitos sobre a empresa, concentrando a gestão e a propriedade somente naqueles elementos – membros da família ou trabalhadores – que mostraram motivação e competência adequada, citação, pp. 51-52.*

<sup>60</sup> Cfr. PORTARIA n.º 884/1982. D.R. I Série I, 218 (82-09-20), surge a primeira sociedade de locação financeira imobiliária.

via do uso de um bem determinado. Ou seja, através dele o locador proporciona ao locatário, não tanto a sua propriedade, mas a sua posse e utilização para um determinado fim.

A jurisprudência pronuncia-se sobre a importância que o contrato de locação financeira mobiliária apresenta para a atividade económica empresarial.

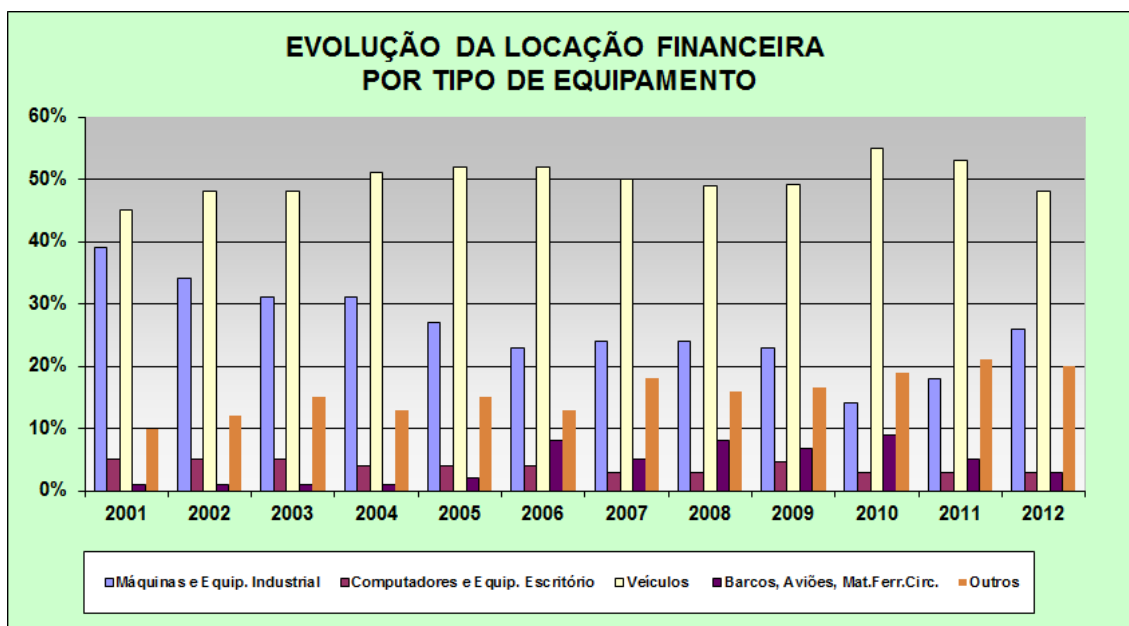
O acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22 de janeiro de 2004 refere que, *o objetivo final deste contrato é o de concessão de crédito para financiamento do uso do bem e de disponibilização de acrescidos instrumentos tendentes a possibilitar o exercício de uma atividade produtiva. Assim, visa solucionar o problema da atualização do equipamento produtivo, sem necessidade de o locatário despende vultuosas quantias em dinheiro, sendo que a duração corresponde ao período presumível da sua utilização económica*<sup>61</sup>.

No que concerne à evolução da locação financeira por tipo de equipamento, veja-se, para uma melhor compreensão, o gráfico 2 na página seguinte.

---

<sup>61</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 03B4387, de 22 de janeiro de 2004. Relator Salvador da Costa. [Consult. 22 Mar. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

## GRÁFICO 2 - A EVOLUÇÃO DA LOCAÇÃO FINANCEIRA POR TIPO DE EQUIPAMENTO<sup>62</sup>



Analisando a evolução da locação financeira por tipo de equipamento (máquinas e equipamentos industriais, computadores e equipamento de escritório, veículos, barcos e aviões), é necessário destacar que, nos períodos de 2001 a 2004 em todo o tipo de equipamentos, observa-se uma estagnação, passando em 2006 para um crescimento. Nos anos de 2006 a 2010, com uma variação de 1 a 3%, a locação financeira estabiliza, para nos seguintes anos seguintes de 2010 a 2012 se inverter o crescimento e descer cerca de 6%.

Em relação a outros tipos de equipamento de 2001 a 2011, há variações de 3 a 6%, com tendência ao crescimento, para em 2012 decrescer, mas com pouco significado.

Nos períodos entre 2009 e 2010 surge uma inversão na evolução, mais propriamente nas máquinas e equipamentos industriais. De salientar o período de 2001 a 2010, em que houve uma leve descida, que estagna e sofre novamente uma descida, até que, a partir de 2010 a 2012, os valores passam a igualar os de 2005. Relativamente aos computadores e equipamentos de escritório, entre 2001 e 2009 sofrem uma variação anual de 1 a 2%, para de

<sup>62</sup> Dados estatísticos disponibilizados pela ALF- Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting. [Consult. 12 Jun. 2013]. Disponível em <http://www.alf.pt/downloads/graf7.png>.

2009 a 2010 descer a valores de 2007. A partir de 2010 até 2012 voltam a estabilizar. Os veículos entre 2001 até 2009 sofrem um crescimento e posterior estagnação, para no período de 2010, descer para valores de 2002.

Os Barcos, Aviões, Materiais Ferroviários de Circulação iniciam o período de 2009 a 2010 com uma estagnação terminando em crescimento. De 2010 até 2012 tendência de descida para valores de 2005. Em relação a outros equipamentos, tendência geral de crescimento entre 2001 a 2009, com períodos de variação anual de 3 a 6% e a partir de 2009, e termina com um crescimento em 2012 de 3%.

### 1.1.1.2. Bens imóveis

No que concerne à modalidade do contrato de locação financeira imobiliária, existe um contrato de financiamento, visando, tendencialmente, um contrato de compra e venda, mas enquanto este contrato perdurar a relação jurídico-negocial tem notória afinidade com o contrato de arrendamento. Durante o tempo em que perdura, o locatário entra na posse material do imóvel dado em locação imobiliária e, tal como um mero arrendatário, tem poderes de fruição temporária – medida esta, pelo período de duração do contrato – mediante o pagamento de uma renda.

O acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 15 de março de 2012, pronuncia-se sobre a locação financeira imobiliária e pode-se ler: *Tendo em conta a especificidade do contrato de locação financeira imobiliária, a sua função económica e o facto do locatário financeiro assumir uma posição muito próxima da do arrendatário, quanto ao uso e fruição do imóvel (na locação financeira com a expectativa de se tornar dono do imóvel), e sendo certo que até no arrendamento pode o arrendatário convencionalmente arcar com as despesas de condomínio, não é cabido considerar-se como não ambulatoria a obrigação de pagamento das despesas condóminas, para as fazer recair sobre o locador financeiro, que não é o “dono económico” do imóvel nem beneficia de qualquer vantagem directa inerente à respetiva fruição*<sup>63</sup>.

Neste sentido, Gravato Morais no que respeita aos bens imóveis, também se pronuncia:

*Se, num primeiro momento, era condition sine qua non que o imóvel se destinasse exclusivamente a investimento produtivo na indústria, na agricultura, no comércio ou noutros setores de serviços de interesse económico ou social (art.º 3.º, n.º 1 D.L. 171/79, de 6 de junho), desde há muito tempo que tais peias desapareceram. Numa fase inicial – a partir de 1991 – os prédios destinados a habitação passaram também a ser objeto de operações deste*

---

<sup>63</sup> Cfr. Acórdão do TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA - Processo n.º 1175/11.9TVLSB.L1-8, de 15 de março de 2012. Relator Amélia Ameixoeira. [Consul. 22 Mar. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

*género. Desde 1995, afastaram-se as limitações de qualquer ordem à celebração de contratos em que se concedia temporariamente o gozo de imóveis (conquanto houvesse inicialmente obstáculos – que já não existem - quanto a aspetos específicos da disciplina <sup>64</sup>)<sup>65</sup>.*

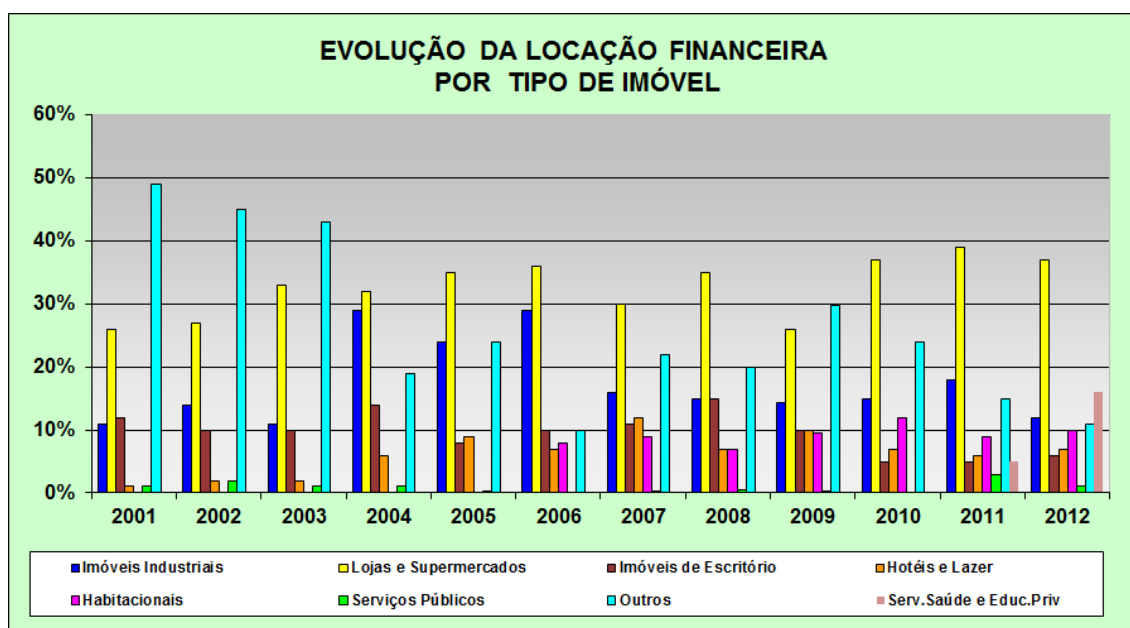
Na página seguinte, evidenciamos o gráfico 3, relativamente à evolução da locação financeira por tipo de imóveis.

---

<sup>64</sup> De salientar, o caso da inaplicabilidade da providência cautelar de entrega judicial, nos termos do art.º 21 do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, relativamente aos bens que tinham como objeto imóveis.

<sup>65</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da locação Financeira*. 2ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, pp. 41-42.

### GRÁFICO 3- A EVOLUÇÃO DA LOCAÇÃO FINANCEIRA POR TIPO DE IMÓVEIS<sup>66</sup>



Da observação do gráfico 3 sobressai a evolução da locação financeira por tipo de imóvel, baseada nos Imóveis Industriais; lojas e Supermercados; Imóveis de Escritório; Hotéis e Lazer; Habitações; Serviços de Saúde e Educação Privados e Outros Imóveis, nos anos de 2001 a 2012.

A locação financeira em relação aos Imóveis Industriais, entre 2001 a 2003, não sofreu grandes alterações, apenas a salientar o ligeiro crescimento em 2002, passando de 11% para 13%, voltando em 2004 para os valores de 2001, 11%. No entanto, destaca-se o aumento entre 2004 e 2006, atingindo os 29%, sofrendo apenas em 2005 uma leve descida percentual de 5% (24%). Entre 2007 e 2010 desce para o valor de 17%, para em 2011 ter uma subida de 2% (19%). De realçar o ano 2012, que retorna a valores muito próximos de 2001.

Analisando o gráfico, tanto nas Lojas como nos supermercados, verificamos que foi o tipo de imóvel onde a locação financeira teve o seu maior crescimento, existindo apenas uma descida em 2009, retomando os valores de 2001, ou seja, de 26%, descida essa, que pode ser explicada pelo início da crise imobiliária em 2008.

<sup>66</sup> Dados estatísticos disponibilizados pela ALF- Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting. [Consult. 12 jun. 2013]. Disponível em <http://www.alf.pt/downloads/graf7.png>.

Os Imóveis de Escritório, nos períodos de 2001 a 2008, sofrem descidas e subidas pouco significativas, a destacar o ano de 2008 com maior percentagem, os 16%. Em 2009 voltam novamente a descer até 2012, obtendo os 7%, baseado na fraca procura do setor dos serviços

No setor de Hotéis e lazer, constata-se um crescimento até 2006, alcançando o pico máximo em 2007, com 11%, para depois, até ao ano de 2012, se manter constante apenas com ligeiras subidas e descidas, que não são consideráveis, mas com valores superiores a 2001 (1%), ou seja, atingiu os 8%.

A Habitação foi sem dúvida um dos setores, onde a locação financeira, teve maior reflexo de crescimento. Esse crescimento iniciou-se em 2006, com 8%, possivelmente devido a descida das taxas de juro, logo maior financiamento, continuando até 2010, passando para 11%. De assinalar, de 2010 a 2012 sofre ligeira descida, devido ao impacto económico nacional e europeu.

Os Serviços de Saúde e Educação privados, nos 11 anos (2001-2011), apenas a partir de 2011, começam a tendência de elevado crescimento, provocado, possivelmente, pela entrega destes serviços a entidades privadas.

Os Outros Imóveis foram onde se destacou uma das maiores descidas, principalmente, no período do ano 2001, com 49%, para em 2006 atingir os 10%. Voltam a ter um acentuado crescimento, no ano de 2009 (30%), para no ano 2012, ter um retrocesso alcançando os valores semelhantes a de 2006.

## 1.2. A forma e a publicidade do contrato de locação financeira

### 1.2.1. A forma do contrato de locação financeira

Com a revisão do regime jurídico da locação financeira, (Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho)<sup>67</sup>, o artigo 3.º do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, na redação dada pelo artigo 1.º do Decreto-Lei 30/2008, de 25 de fevereiro<sup>68</sup>, no que respeita à forma do contrato de locação financeira passa a prever que o contrato pode ser celebrado por documento particular. No caso de bens imóveis, as assinaturas das partes devem ser presencialmente reconhecidas, salvo se efetuadas na presença de funcionário dos serviços do registo, aquando da apresentação do pedido de registo. Ainda relativamente ao artigo citado (3.º), é obrigatória a apresentação de licença de utilização ou de construção do imóvel que deve ser certificada pela entidade que efetua o reconhecimento ou verificada pelo funcionário dos serviços.

Convém salientar que a formalidade exigida no artigo 3.º, caso não seja respeitada, isto é, quando não é celebrado por documento particular, gera nulidade, de acordo no artigo 220.º do Código Civil<sup>69</sup>. Ou seja, há uma exigência formal e vinculativa entre as partes, responsabilizando-as pelo ato que realizaram.

---

<sup>67</sup> Cfr. Art.º 3.º n.º 1 do Decreto-lei 149/1995, de 24 de junho, relativamente ao contrato de locação financeira, quanto à forma de celebração.

<sup>68</sup> O artigo citado (3.º, n.º1) prevê que os contratos de locação financeira *podem ser celebrados por documento particular, exigindo-se, no caso de bens imóveis, reconhecimento notarial presencial das assinaturas das partes*. Prevê ainda no n.º 2 que *a locação financeira de bens imóveis ou de móveis registáveis fica sujeita a inscrição na competente conservatória*. Esta norma jurídica foi alterada pelo Decreto-Lei 265/1997, de 2 de outubro passando a constar no n.º1, *os contratos de locação financeira podem ser celebrados por documento particular, exigindo-se, no caso de bens imóveis, o reconhecimento presencial das assinaturas das partes e a certificação pelo notário, da existência da licença de utilização ou de construção*. No que respeita aos n.ºs 2 e 3, passa a prever que, *a assinatura das partes nos contratos de locação financeira de bens imóveis sujeitos a registo, deve conter a indicação, feita pelo respetivo signatário, do número, data e entidade emitente do bilhete de identidade ou documento equivalente emitido pela autoridade competente de um dos países da União Europeia ou do passaporte e sendo de bens referidos nos números anteriores fica sujeita a registo na conservatória competente*.

<sup>69</sup> Cfr. Art.º 220.º do C.C., *a declaração negocial que careça da forma legalmente prescrita é nulo, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei*.

Gravato Morais, sobre estas formalidades sustenta com base na jurisprudência que *Pode discutir-se se a mesma sanção subjaz à inexistência de reconhecimento presencial das assinaturas, tal como à falta de licença de utilização ou de construção do prédio. O propósito daquela exigência é o de tornar as partes cientes do vínculo que assumem, obrigando-as a uma maior reflexão no tocante ao ato que realizam. É, por isso, a nosso ver, uma formalidade ad substantiva, acarretando a sua inobservância, de igual sorte, a nulidade do contrato. O mesmo se pode sustentar quanto à falta da licença de utilização ou de construção do imóvel*<sup>70</sup>.

Devido às sucessivas alterações, relativamente às formalidades do contrato de locação financeira sobre bens imóveis, podemos concluir que estamos perante um processo de simplificação.

### **1.2.2. A publicidade da locação financeira**

A publicidade da locação financeira faz-se com a inscrição na conservatória do registo competente, como refere o Decreto-Lei 30/2008, de 2 de outubro, na alteração ao n.º 5 do artigo 3.º, do Decreto-Lei 149/95, de 24 de junho, no que respeita a bens móveis ou bens imóveis sujeitos a registo, conjugado com o artigo 2.º n.º 1, alínea l)<sup>71</sup> do Código de Registo Predial, relativamente aos factos sujeitos a registo. Atendendo ao facto da obrigatoriedade registral, não podemos esquecer que a publicidade é um dos fins do registo e que as entidades a ele, sujeitas devem promover o registo de factos<sup>72</sup>.

---

<sup>70</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da locação Financeira*. 2ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, afirma o autor, *na preocupação de proteger os interesses dos locatários, a parte mais fraca, pondo-a a recato de eventuais irregularidades com as assinaturas do contrato, até porque nem sequer têm de se deslocar ao notário, o que os poderia obrigar a refletir sobre o ato, podendo encarregar qualquer pessoa – normalmente a locadora – de tratar do reconhecimento (Ac. S.T.J, 2002, I, p.78)*. Cita ainda o autor, se afirma perentoriamente que a sanção para tal vício, através do acórdão S.T.J, de 5/2/1998 (Torres Paulo), BMJ, n.º 474, 1998, p.443, à falta de disposição legal especial expressa é a nulidade como prescreve o art.º 220.º do Código Civil, continua ainda, são factores justificativos deste procedimento legal a melhor reflexão das partes que a defendam contra a precipitação, a facilidade de prova, a publicidade, a clareza do conteúdo. O acautelar a oposição de terceiros, a certeza e a segurança, p. 89.

<sup>71</sup> Cfr. Art.º 2.º n.º 1, alínea l), do Código de Registo Predial, *estão sujeitos registo: a locação financeira e as suas transmissões*.

<sup>72</sup> Cfr. Art.º 1.º do Código de Registo Predial, *O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico*

Por isso, como o contrato de locação financeira é um facto sujeito a registo, deve no documento da inscrição constar os nomes dos sujeitos – locador e locatário, o início e o termo do negócio contratual, acompanhados dos documentos essenciais do contrato (art.º 95, n.º1, al. o) do Código de Registo Predial).

No regime do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, os artigos 3.º, 17.º<sup>73</sup> e 21.º<sup>74</sup>, sofreram alterações com a entrada em vigor do Decreto-Lei 30/2008, de 25 de fevereiro. Assim, foram introduzidas alterações em matéria de cancelamento de registo, com o fim de descongestionar os tribunais, e no sentido de evitar ações judiciais desnecessárias e a providência cautelar de entrega do bem locado. No que diz respeito ao cancelamento do registo da locação financeira, a alteração teve como finalidade tornar o cancelamento independente de qualquer tipo de ação judicial intentada para a recuperação do bem locado. Outra das alterações foi no sentido de o pedido poder ser apresentado por via eletrónica, o que facilita a posterior consulta por parte do Tribunal, visto que esta é realizada eletronicamente. Com esta tramitação evita-se o envio de documentos (certidões em papel), pelos autores ou até os

---

*imobiliário. De verificar ainda, o art.º 8.º- B, n.º 1, al. c) do Código de Registo Predial, as instituições de crédito e as sociedades financeiras quando intervenham como sujeitos ativos. O art.º 8-C, n.º 6 do Código de Registo Predial, (...) o registo deve ser promovido no prazo de 10 dias a contar da data da titulação dos factos.*

<sup>73</sup> Cfr. Redação do artigo 17.º definia a resolução do contrato de locação financeira, *por qualquer das partes, nos termos gerais, com fundamento no incumprimento das obrigações, da outra parte, não sendo aplicáveis as normas especiais, constantes da lei civil, relativas à locação*. Ressalve-se a alteração do citado artigo pelo Decreto-Lei 30/2008, de 25 de fevereiro que acrescenta o n.º 2, *o cancelamento do registo de locação financeira com fundamento na resolução do contrato por incumprimento é documento bastante a prova da comunicação da resolução à outra parte nos termos gerais.*

<sup>74</sup> Cfr. Decreto-Lei 30/2008 de 25 de fevereiro trouxe alteração à redação do artigo 21.º, relativamente à providência cautelar para entrega judicial do bem objeto da locação financeira. Então vejamos: No anterior regime (D.L.149/95, 24 de junho), o n.º 1 do art.º 21 referia se, findo o contrato por resolução ou pelo decurso do prazo sem ter sido exercido o direito de compra, o locatário não proceder á restituição do bem ao locador, pode este requerer ao tribunal providência cautelar consistente na sua entrega imediata ao requerente e no cancelamento do respetivo registo de locação financeira, caso se trate bem sujeito a registo. O n.º 2, *com o requerimento o locador oferecerá prova sumária dos requisitos previstos no número anterior.* A redação atual (D.L.30/2008, de 25 de fevereiro), n.º 1 do art.º 21.º (...), *pode este, após o pedido de cancelamento do registo da locação financeira, a efetuar por via eletrónica sempre que as condições técnicas o permitam, requerer ao tribunal providência cautelar consistente na sua entrega imediata ao requerente.* O n.º 2 passou a referir (...), *excepto a do pedido de cancelamento do registo, ficando o tribunal obrigado à consulta do registo, sempre que as condições técnicas o permitam, por via eletrónica.* Mas o n.º 7 deste mesmo artigo refere *decretada a providência cautelar, o tribunal ouve as partes e antecipa o juízo sobre a causa principal, exceto quando não tenham sido trazidos ao procedimento, nos termos do n.º 2, os elementos necessários à resolução definitiva do caso.*

requerentes, assim como se simplifica a relação entre tribunal e a conservatória de registo predial.

Perante esta alteração interessa citar o preâmbulo do Decreto-Lei 30/2008, de 25 de fevereiro, para que se perceba qual foi a intenção do legislador nesta matéria. Assim, *permite-se ao juiz decidir a causa principal após decretar a providência cautelar de entrega de bem locado, extinguindo-se a obrigatoriedade de intentar uma ação declarativa apenas para prevenir a caducidade de uma providência cautelar requerida por uma locadora financeira ao abrigo do disposto no artigo 21.º do Decreto-Lei 149/95, de 24 de junho, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 265/97, de 2 de outubro, e 285/2001 de 3 de novembro*<sup>75</sup>. Esta alteração legislativa tem um fim, a entrega do bem locado e, assim evita a existência de duas ações judiciais, uma providência cautelar e uma ação principal.

Relativamente à exigência da obrigatoriedade registal da locação financeira, existem na doutrina divergências. Há, quem se oponha e há quem defenda a obrigatoriedade do registo.

Assim, Pinto Duarte critica o registo da locação financeira afirmando que tem *uma escassa relevância, e que não se justifica. Segundo ele, a razão de ser do registo da locação financeira, em Portugal, não é a oponibilidade a terceiros do direito do locador sobre a coisa locada. Sendo este direito do locador o direito de propriedade, para que ele seja oponível a terceiros o que é necessário é apenas que seja ele (direito de propriedade) registado – e já não a locação financeira. E até no que respeita ao registo especial de automóveis desempenha uma função administrativa*<sup>76</sup>.

Pelo contrário, Gravato Morais defende que, *revela-se bastante útil a inscrição do contrato no registo. Com efeito, da publicidade que daquele decorre, o credor exequente do locatário fica a conhecer que apenas pode penhorar a expectativa de aquisição da coisa dada em locação financeira. O mesmo raciocínio vale no tocante ao credor exequente do locador. Também ele fica a*

---

<sup>75</sup> Cfr. Preâmbulo do DECRETO-LEI n.º 30/08. D.R. I Série. 39, (08-02-25), § 7.

<sup>76</sup> Cfr. DUARTE, Rui Pinto – *Escritos sobre Leasing e Factoring. Quinze Anos de Leis sobre Leasing*. Coimbra Editora, 1996, p. 183.

*saber que a penhora da coisa onerada (com uma locação financeira) é suscetível de oposição (sob a forma de embargos de terceiro) por parte do locatário*<sup>77</sup>.

No mesmo sentido, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 13 de novembro de 2007, relativamente ao reconhecimento da titularidade do direito da locação financeira objeto da penhora, refere que, *uma vez realizada a penhora, mediante o cumprimento do formalismo previsto no art.º 856.º-1, a mesma será registável pois que, sendo-o a locação financeira e as suas transmissões, como previsto no artigo 3.º n.º 3 do DL 149/95 e artigo 2.º-1-I) do Código de Registo Predial, ao mesmo regime devem manter-se sujeitas as vicissitudes da situação jurídica de aquisição dos bens objeto do contrato*<sup>78</sup>.

Menciona ainda o acórdão que *a penhora da oposição jurídica do locatário no contrato de leasing, que integra a expectativa de aquisição do bem locado, se realiza na modalidade especial da penhora de direitos com sujeição, ao regime estabelecido no art.º 860.º-A do Código de Processo Civil, que, quanto à forma de efectivação e eventual litígio relativa à existência e exigibilidade do direito, por expreso reenvio da norma do seu n.º 1, manda que se apliquem as normas 856.º, 858.º e 859.º C.P.C., que são os artigos antecedentes acerca da penhora de créditos adaptáveis. Consequentemente, a norma de direito subsidiário contido no art.º 863.º não estende o seu campo de aplicação ao modo de realização dessa penhora, relegando-o para o regime da penhora de bens imóveis ou de bens móveis consoante os casos, ou seja do “objeto corpóreo de um direito real” pressupondo que o executado é o seu proprietário e possuidor*<sup>79</sup>.

Todavia, a tomada de posição da doutrina e jurisprudência, permite-nos concordar com a obrigatoriedade registral do contrato de locação financeira, defendida por Gravato Morais, que discorda da posição de Pinto Duarte, visto que uma das principais funções do registo predial é publicitar os negócios

---

<sup>77</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da Locação Financeira*. 2ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 91.

<sup>78</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 07A3590, de 13 de novembro de 2007. Relator Alves Velho. [Consult. 25 Mar. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>79</sup> *Ibidem*.

jurídicos, tendo em vista a segurança do tráfico jurídico sobre os bens, principalmente no que se refere aos bens imóveis<sup>80</sup>.

### **1.3. Os sujeitos da locação financeira**

Os sujeitos da locação financeira são as partes que celebram o contrato de locação financeira, o locador (o que dá em locação) e o locatário (o que recebe o bem locado).

O Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, contempla os direitos e as obrigações do locador (art.º 9º) e do locatário (art.º10º).

Assim, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 9.º, são obrigações do locador, nomeadamente, a de adquirir ou mandar construir o bem a locar, a de conceder o gozo do bem para os fins a que se destina, e por último, a de vender o bem ao locatário, na, eventualidade, de este querer o bem findo o contrato. Os direitos do locador são, essencialmente, o de defender a integridade do bem, nos termos gerais de direito, o de examinar o bem sem prejuízo da atividade normal do locatário, e o de fazer suas, sem compensações, as peças ou outros elementos acessórios incorporados no bem pelo locatário.

De realçar, ainda, o n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, com a nova redação introduzida pelo Decreto-Lei 265/1997, de 2 de outubro, que prevê obrigações do locatário: o pagamento das rendas; o pagamento em caso de locação de fração autónoma, das despesas correntes à função das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum; o de facultar ao locador o exame do bem locado; não aplicar o bem a fim diverso daquele a que ele se destina ou movê-lo para local diferente do contratualmente previsto, salvo autorização do locador; o de assegurar a

---

<sup>80</sup> Cfr MENDES, Isabel Pereira – *Estudos Sobre Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2003, relativamente à publicidade registal refere que, *a publicidade registal imobiliária é aquela que tem em vista a segurança do tráfico jurídico sobre os bens imóveis, constituindo o fim específico do registo predial, para a sua plena eficácia. Supõe uma organização complexa, baseada na conexão de cada objeto com os factos determinantes da sua situação jurídica, e uma evolução técnica que permita um conhecimento dos atos cada vez mais céleres no Tempo e mais a alargado no Espaço*, p. 16.

conservação do bem e não fazer dele uma utilização imprudente; a realização e as reparações urgentes ou necessárias, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública. Está obrigado, ainda, a não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do bem por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, (sublocação ou comodato), exceto se a lei o permitir ou o locador o autorizar; comunicar ao locador, dentro de 15 dias, a cedência do gozo do bem, quando permitida ou autorizada; avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios no bem ou saiba que o ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ele, desde que o facto seja ignorado pelo locador; efetuar o seguro do bem locado, contra o risco da sua perda ou deterioração por danos provocados e ainda a restituição do bem, findo o contrato, em bom estado, salvo as deteriorações inerentes a uma utilização normal, quando não opte pela sua aquisição.

Para além destas obrigações, assistem ao locatário, nos termos do n.º 2, os seguintes direitos: usar e fruir o bem locado; defender a integridade do bem e o seu gozo, nos termos do seu direito; usar das ações possessórias, mesmo contra o locador; onerar total ou parcialmente o seu direito, mediante autorização expressa do locador, e adquirir o bem locado pelo preço estipulado, findo o contrato.

Por força dos artigos 9.º e 10.º, que contemplam as obrigações e direitos do locador e locatário, há uma obrigação, por parte do locatário que tem suscitado bastante controvérsia na doutrina e na jurisprudência. O artigo 10.º al. b) prevê a obrigação de *pagar, em caso de locação de fração autónoma, as despesas correntes à função das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum*. O que se discute é o de saber o que se encontra integrado nas palavras *as despesas correntes à função das partes comuns de edifício, e se estas despesas estão incluídas no condomínio*<sup>81</sup>.

Tendo em conta a especificidade do contrato de locação financeira imobiliária, a sua função económica e o facto do locatário financeiro assumir uma posição muito próxima da do arrendatário, quanto ao uso e fruição do imóvel (na

---

<sup>81</sup> Cfr. Os direitos e deveres dos condóminos, no art.º 1420, n.º 1 do C.C., *cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício*. No que respeita aos encargos, o art.º 1424.º n.1 do C.C., *as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções*.

locação financeira com a expectativa de se tornar dono do imóvel), e sendo certo que até no arrendamento pode o arrendatário convencionalmente arcar com as despesas de condomínio, não faz sentido, considerar-se que a obrigação de pagamento das despesas de condomínio recaia sobre o locador financeiro, que não é o *dono económico* do imóvel, nem beneficia de qualquer vantagem direta inerente à respetiva fruição.

O locador, na locação financeira, não explora o bem. Não tem intenção de correr os riscos próprios do proprietário, nomeadamente o risco económico da não rentabilidade da coisa e do seu perecimento. Ele desinteressa-se da coisa uma vez que não é ele que escolhe o bem, nem determina as suas características. As preocupações com a rentabilidade do bem também é assunto que apenas respeito ao locatário. Por isso, e porque o locador apenas comprou o bem para o dar em locação, será o locatário quem tem de agir contra o vendedor do bem (que apenas é parte no contrato de compra e venda com o locador) para o responsabilizar pelos defeitos da coisa, se for caso disso.

O locatário procura não obter o uso de um bem durante um período mais ou menos longo, mas obter o próprio bem, durante toda a sua vida útil. O contrato tem por objetivo oferecer ao locatário a faculdade de aceder à propriedade do bem – faculdade que este exerce normalmente. Embora não tendo o título jurídico de proprietário, o locatário exerce, durante o período do contrato, um domínio sobre o bem dado em locação financeira – ou seja, um direito de usar, retirando, em exclusividade, as suas utilidades – em termos de poder praticamente excluir o proprietário jurídico. Não é, juridicamente, o proprietário do bem locado; mas é, como acima ficou referido, o “proprietário” económico desse bem, de que, por via de regra, se tornará verdadeiro dono no termo do contrato.

Conforme foi referido, na jurisprudência é discutido o pagamento, em caso de locação de fração autónoma, das despesas correntes sobre as partes comuns de edifício e os serviços de interesse comum (art.º 10.º, n.º 1 al. b)).

Assim, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 6 de outubro de 2008, refere que, *entre as obrigações do locatário figuram, expressamente, a de*

*pagar, em caso de locação de fração autónoma, as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns do edifício e aos serviços de interesse comum (art.º 10º/1.b). Esta norma tem, como contrapartida, a da al. e) do n.º 2, que confere ao locatário financeiro o direito de exercer, na locação de fração autónoma, os direitos próprios do locador, com exceção dos que, pela sua natureza, somente por aquele possam ser exercidos*<sup>82</sup>.

Neste sentido refere ainda o acórdão que, *na verdade, a situação do locador e do locatário financeiros, quando o objeto da locação financeira é uma fração autónoma de um prédio em regime de propriedade horizontal, assume – quando enfocada na perspetiva dos direitos e encargos dos condóminos – características particulares, decorrentes da própria fisionomia do contrato entre eles celebrado*<sup>83</sup>.

Acrescenta ainda o acórdão, citando Leite de Campos o seguinte, *resulta do regime do contrato, tal como consta da lei, a sociedade de locação financeira entrega ao locatário um bem (fracção autónoma), escolhido por este é adquirido para o efeito por aquela, que o locatário usará e fruirá durante todo o tempo de duração do contrato, ficando ainda investido no direito de, no final do contrato, exercer a opção de compra do bem, por um valor residual*<sup>84</sup>.

Concluimos que, quando está em causa uma fração autónoma dada em locação financeira, é do locatário financeiro que o condomínio deve exigir o pagamento dos encargos do condomínio respetivos, o que significa que as obrigações do locatário financeiro são idênticas às de qualquer condómino, sendo sobre ele, e não sobre o locador, que impende a responsabilidade por esses pagamentos.

---

<sup>82</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 08B2623 de 6 de novembro de 2008. Relator Santos Bernardino. [Consult.12 Mar. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>83</sup> *Ibidem*.

<sup>84</sup> *Ibidem*.

## **1.4.O prazo e o valor residual da locação financeira**

### **1.4.1. O prazo**

O contrato de locação financeira tem uma duração limitada ao estabelecido no contrato. Em regra, o período de duração coincide com a vida útil do bem, mas existem casos em que o período de duração é inferior a esse período de vida útil.

O prazo do contrato de locação financeira no Decreto-lei 171/1979, de 6 de junho, vinha regulado no artigo 11.º, que previa que, estando em causa um contrato de locação financeira de coisas móveis, o prazo mínimo seria de dois anos, devendo corresponder ao período de duração económica do bem. Se o contrato tivesse por objeto coisa imóvel, a duração mínima era de dez anos.

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, este regime sofreu algumas alterações no que toca a prazos. Relativamente ao contrato de locação financeira de coisas móveis, está previsto que o prazo não pode ser inferior a 18 meses, e sendo bens imóveis, o mínimo da duração é de sete anos (art.º 6.º, n.º 1, 2).

Após as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 285/2001, de 3 de novembro, o prazo de locação financeira de coisas móveis passou a não poder ultrapassar, o que corresponde ao período presumível de utilização económica da coisa (art.º 6.º, n.º 1). Ainda de salientar o facto de que o contrato não pode ser celebrado por uma duração superior a 30 anos, considerando-se a duração do contrato reduzido para este limite quando superior. Caso não haja estipulação de prazo do contrato de locação financeira, deve-se considerar celebrado pelo prazo de 18 meses ou de 7 anos, consoante se trate de bens móveis ou de bens imóveis (art.º 6.º.n.º 3).

### 1.4.2. O valor residual

No contrato de locação financeira, o valor residual<sup>85</sup> é o valor que o locatário vai pagar caso exerça a opção de compra no fim do contrato.

Este valor residual é determinado em função do valor em que se encontra o bem no fim do contrato. Também podem as partes estipular previamente, à data da celebração do contrato, o valor residual. Por vezes o valor a pagar é um valor reduzido, entendido como um simples valor de transação, sendo que os critérios usados para a sua determinação estão ligados ao tipo de bem, mas também ao tipo de locatário que se pretende seduzir, para que ele exerça a sua opção de compra. Assim, existem critérios objetivos e outros subjetivos na determinação do valor residual.

### 1.5. As rendas do contrato de locação financeira

O conceito de renda na locação financeira remonta ao Decreto-Lei 171/1979, de 6 de junho, estabelece, no seu artigo 10.º, n.º 1, que a renda a propor deve permitir, dentro do período de vigência do contrato, a amortização do bem locado e cobrir os encargos e a margem de lucro da sociedade de locação financeira. Mais tarde, a redação do artigo 10.º foi alterada pelo artigo 4.º n.º 1 do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, passando a constar que a renda deve permitir dentro do período de vigência do contrato, a recuperação de mais de metade do capital correspondente ao valor do bem locado e cobrir todos os encargos e a margem de lucro do locador. Assim, o valor residual do bem corresponde ao montante não recuperado pelas rendas<sup>86</sup>.

---

<sup>85</sup> Para o valor residual não existe uma definição legal, o que não acontecia nos diplomas anteriores ao Decreto-Lei 285/2001, de 3 de novembro. No art.º 4.º n.º 1 do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho (revogado), referia *a renda deve permitir, dentro do período de vigência do contrato, a recuperação de mais de metade do capital correspondente ao valor do bem locado e cobrir todos os encargos e a margem de lucro do locador, correspondendo o valor residual do bem recuperado*. O n.º 2 compete ao Banco de Portugal estabelecer os limites mínimos e máximos do valor residual, tendo em atenção, designadamente, a evolução da economia portuguesa e do setor da atividade de locação financeira e o n.º 3, enquanto o Banco de Portugal não fizer uso da competência a que se refere o número antecedente, o valor residual não pode ser inferior a 2% do valor do bem locado e, relativamente aos bens móveis, não pode ser superior a 25%.

<sup>86</sup> De referir os restantes n.ºs do art.º 4.º, 4, 5 e 6 do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, relativamente à data. Assim a data de vencimento da primeira renda não pode ultrapassar o

É necessário encontrar uma definição de renda, partindo da redação do Decreto-lei 149/1995, de 24 de junho e da expressão “mediante retribuição”. Esta expressão deve ser interpretada no sentido de implicar um pagamento temporário que o locatário faz ao locador, como contrapartida pela utilização do bem, incluindo a margem de lucro. Ou seja, a renda é uma obrigação de pagamento por parte do locatário, cujo cumprimento dá-se através da entrega de uma prestação periódica e fracionada. *Uma obrigação de prestação fracionada quanto ao cumprimento, mas unitária em si mesmo na medida em que o objeto da prestação se encontra pré-fixado, sem dependência da relação contratual*<sup>87</sup>.

De salientar o conceito de renda na ótica do locador e do locatário.

Assim, na perspetiva do locador, a renda que o locatário paga, resulta na compensação do seu investimento e de outros encargos próprios, tais como: custos relativos a despesas da aquisição do bem selecionado pelo locatário, os juros do capital investido, a margem de lucro e ainda riscos do crédito (riscos do não cumprimento do locatário).

Na perspetiva do locatário, a renda é uma prestação periódica em que o locatário tem à sua disposição um determinado bem de que necessita, loca-o em vez de o comprar, evita assim desembolsar num único momento do valor total desse mesmo bem. Na eventualidade de estar interessado, no final do contrato, poderá adquiri-lo pagando o respetivo valor residual.

---

decurso de um ano sobre a data a partir da qual o contrato produz efeitos. Entre o vencimento de cada renda não pode mediar mais de um ano. O valor de cada renda não pode ser inferior ao valor dos juros correspondentes ao período a que a renda respeite. De mencionar ainda o art.º 5.º do mesmo decreto-lei relativamente à redução de rendas, define, se, por força de incumprimento de prazos ou de quaisquer outras cláusulas contratuais por parte do fornecedor dos bens ou do empreiteiro ou ainda de funcionamento defeituoso ou de rendimento inferior ao previsto, dos equipamentos locados, se verificar, nos termos da lei civil, uma redução do preço das coisas fornecidas ou construídas, deve a renda a pagar pelo locatário ser proporcional e reduzida.

Estes decretos foram revogados pelo Decreto-Lei 285/2001, de 3 de novembro, nos vários preceitos referentes às rendas (art.ºs 4.º, 5.º, 16.º e 20.º). Neste sentido, *certos aspetos do regime jurídico do contrato de locação financeira, hoje reguladas por normas imperativas, devem ser regulados pelas regras gerais de direito, quando as partes, no exercício da liberdade de conformação do conteúdo negocial, não estabeleçam as cláusulas contratuais que melhor se acomodem aos objetivos que visam prosseguir. Com este procedimento de revogação uma maior transparência das condições contratuais e a livre concorrência consubstanciam formas adequadas de acautelar a proteção dos consumidores dos serviços prestados pelas instituições dos consumidores dos serviços prestados pelas instituições habilitadas à realização de atividades de locação financeira.*

<sup>87</sup> Cfr. CAMPOS, Diogo Leite de – *A Locação Financeira: estudo preparatório de uma reforma legislativa*. Lisboa: Lex, Edições Jurídicas, 1994, p. 132.

Na doutrina, há autores que entendem que a renda é uma prestação meramente locatícia. Pinto Duarte afirma que, *como contrapartida da concessão do gozo da coisa e da eventual transmissão do direito de propriedade sobre ela, está o locatário obrigado ao pagamento das rendas e do preço, respetivamente. Não nos parece, com efeito, que, no sistema da lei portuguesa, se possa negar esta corresponsividade, nomeadamente dizendo que parte da contrapartida da transmissão da propriedade do bem já está incluída nas rendas. Isto por dois motivos: o do carácter eventual da compra e venda, que, em caso de não se verificar, faz claramente surgir as rendas como mera contrapartida da concessão do gozo da coisa e, no que respeita à locação financeira mobiliária, o da já comentada imposição legal da correspondência entre a duração do contrato e o período presumível da utilização da coisa*<sup>88</sup>.

Mas a maioria, como Gravato Morais, Nóbrega Pizarro ou Calvão da Silva, definem renda não só como uma prestação efetuada pelo locatário, em contrapartida do gozo e fruição do bem, mas também abrangendo outros elementos.

Nestes termos, segundo Gravato Morais, *o termo «renda» está associado ao pagamento de uma prestação relativa a um imóvel (art.<sup>os</sup> 1038.º, al. a) e 1039.º do C.C.). No caso da locação financeira, o termo usado tem um cariz diverso. Assinale-se, desde logo, o seu carácter amplo, porque independentemente do tipo de bem cujo gozo é concedido. Mas, para além disso, o seu conteúdo, a sua função e a sua finalidade são distintas. Está em causa o pagamento de uma retribuição (art.º 1 do D.L. 149/95), que constitui invariavelmente uma obrigação pecuniária*<sup>89</sup>.

Menciona ainda o autor que a função da renda é o valor global corresponde ao conjunto das rendas a pagar pelo locatário representa, no essencial, o capital investido pelo locador com a aquisição, os respetivos juros e a soma inerentes aos riscos da concessão do crédito. Portanto o locatário quando paga as

---

<sup>88</sup> Cfr. DUARTE, Rui Pinto – *Escritos sobre Leasing e Factoring: Publicações Universitárias e Científicas*. 1.ª Edição S. João do Estoril - Cascais. Editora: Príncipia, 2001, p. 61.

<sup>89</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da locação Financeira*. 2.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 105.

*rendas está a proceder ao reembolso da “soma mutuada”, ou seja, opera mediante o pagamento ao fornecedor da compra do bem cujo gozo é posteriormente concedido ao locatário*<sup>90</sup>.

Nóbrega Pizarro refere que, *a renda constitui a contrapartida pelo gozo e fruição do bem cedido pela locadora. As rendas na locação financeira não são locatícias, afastando se do conceito de renda próprio da locação simples. Para este afastamento contribui o facto de estas rendas não serem consideradas como prestações periódicas, mas prestações fraccionadas no tempo. Diga-se, aliás, que por conterem em si, para além do valor da amortização do bem, os encargos e a margem de lucro das sociedades de locação financeira, são mais onerosas que as rendas correspondentes à locação simples*<sup>91</sup>.

Calvão da Silva define a renda pela, *obrigação do locatário que é, naturalmente, a de pagar a renda acordada. Através dela o locatário paga o “preço” da compra e venda, custos, juros, riscos do crédito e lucro da sociedade de leasing que, obtém o reembolso do financiamento feito*<sup>92</sup>.

A jurisprudência também se pronuncia no sentido da maioria dos autores, relativamente à definição de renda no contrato de locação financeira. No acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 03 de junho de 2003 encontramos a seguinte definição: *O locatário fica assim vinculado ao pagamento de uma renda. Renda essa que não corresponde ao valor locativo do bem, que não é a simples contrapartida da sua utilização. A renda deve permitir dentro do período da sua vigência, a amortização do bem locado e cobrir os encargos e margem de lucro da locadora, por forma a facultar ao locatário, findo o prazo do contrato, a aquisição do bem pelo seu valor residual*<sup>93</sup>.

Acolhemos as posições assumidas por, Calvão da silva e Gravato Morais, previamente citados, tendo em conta os elementos inseridos na renda do contrato de locação financeira. É que nesta prestação, o locatário ao efetuar o

---

<sup>90</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da locação Financeira*. 2ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 107.

<sup>91</sup> Cfr. PIZARRO, Sebastião Nóbrega - *O Contrato de Locação Financeira*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 36.

<sup>92</sup> Cfr SILVA, João Calvão da – *Estudos de Direito Comercial (Pareceres)*. Coimbra: Almedina, 1999, p. 25.

<sup>93</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 02A2973, de 03 de Junho de 2003. Relator Pinto Monteiro. [Consult. 3 Set. 2013]. Disponível em [www.stj.pt](http://www.stj.pt).

pagamento da renda não está somente a remunerar o locador pelo gozo e fruição do bem, mas sim, a remunerá-lo devido à existência de outros elementos, tais como a duração do contrato, a amortização dos juros, o lucro e encargos.

### **1.5.1. Periodicidade das rendas**

As rendas apresentam várias modalidades, tanto podem ser rendas de valor variável, como de valor constante. Estas últimas, durante o período da validade do contrato, não se alteram, são sempre todas de valor igual e fixo. Já nas rendas de valor variável, estas podem se apresentar sobre duas formas: a forma progressiva que aumenta com o percurso do tempo, ou a forma degressiva em que as rendas diminuem conforme se vai reduzindo a duração do contrato<sup>94</sup>.

No que concerne à sua periodicidade, não obstante poderem existir rendas anuais, elas são por regra, mensais, trimestrais ou semestrais. Raquel Tavares, quanto à periodicidade afirma, *na prática negocial, verifica-se que as rendas variam entre mensais, trimestrais ou semestrais, quanto à periodicidade, antecipadas (pagas no início do período a que se reportam), postecipadas, (pagas no fim do período a que se reportam)*<sup>95</sup>.

### **1.5.2. Mora no cumprimento do pagamento das rendas**

Nos artigos 9.º e 10.º do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, estão previstas as obrigações e direitos do locador e do locatário. Das obrigações essenciais assumidas pelo locatário é de realçar entre outras, o pagamento da renda.

---

<sup>94</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da locação Financeira*. 2ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, refere, *deve assinalar-se, no entanto, que a primeira renda tem normalmente um valor superior às restantes, sem prejuízo de uma entrada do locatário*, na nota 193, p. 105.

<sup>95</sup> Cfr. REIS, Raquel Tavares dos – *O Contrato de Locação Financeira no Direito Português: Elementos essenciais*, 2002, [Consul. 12 Jun. 2013.]. Disponível em [www4.crb.ucp.pt/biblioteca/.../GD11/gestaodesenvolvimento11\\_113.pdf](http://www4.crb.ucp.pt/biblioteca/.../GD11/gestaodesenvolvimento11_113.pdf), p. 152.

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei 285/01, de 3 de novembro, o artigo 16.º do Decreto- Lei 149/95, de 24 de junho<sup>96</sup>, passa-se a aplicar ao contrato de locação financeira o regime previsto nos artigos 804.º e sgs do C.C., em matéria de mora no pagamento das rendas. O artigo refere ainda que, *a simples mora constitui o devedor na obrigação de reparar os danos causados ao credor. O devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efetuada no tempo devido.* Assim, o devedor fica obrigado a compensar o credor pelos danos por si causados. O devedor fica constituído em mora, sempre que por culpa sua a prestação ainda possível não for realizada no prazo previsto, logo está sujeito a juros de mora, a contar do dia da constituição em mora (art.º 806.º n.º1 do C.C.).

Quanto ao momento da constituição da mora, nos termos do artigo 805.º n.º1 do Código Civil, o devedor fica constituído em mora depois de ter sido interpelado judicialmente ou extrajudicialmente pelo credor para proceder ao pagamento da prestação em dívida, com exceção dos n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo. Estando o devedor em mora, não se poderá dizer que o credor esteja legitimado para resolver o contrato, visto que o incumprimento ainda não é definitivo, ou seja, o devedor continua obrigado a cumprir com a sua obrigação (art.º 808.º do C.C.). Perante esta situação, o credor pode fixar um prazo suplementar em que o devedor terá que realizar o pagamento da prestação em débito.

Assim, no caso da locação financeira, quando a prestação (renda) não é cumprida por parte do locatário, este, de acordo com o artigo 805.º n.ºs 1 e 2 al. a) do Código Civil, entra em mora. Ou seja, o locatário fica constituído em mora, independentemente da interpelação, por se tratar de uma obrigação a prazo certo. Ainda de acordo com o regime geral do Código Civil, o locador não

---

<sup>96</sup> Anteriormente a estas alterações, o artigo 16.º n.º 1 referia-se à mora no contrato de locação financeira, no qual, o locatário financeiro entrasse em mora no pagamento de uma prestação de renda por um prazo superior a 60 dias permitia ao locador resolver o contrato, exceto se houvesse uma convenção em contrário a favor do locatário. Por sua vez, o locatário podia no prazo de oito dias contados da data em que for notificado pelo locador da resolução do contrato procedendo ao pagamento do montante em dívida, acrescido de 50% (art.º 16.º, n.º 2). Relativamente à resolução, o contrato de locação financeira pode ser resolvido em casos específicos pelo locador, quando haja dissolução ou liquidação da sociedade locatária ou no caso se verificar os fundamentos de insolvência por parte do locatário (art.º 18.º do C.C.). As antecipações das rendas também eram contempladas no artigo 20.º a título de garantia não podiam ser superior a 6 meses ou 18 meses, conforme fosse um bem móvel ou imóvel.

tem legitimidade para resolver o contrato, pois esta possibilidade só existe quando a mora se transforma em incumprimento definitivo.

Ainda, relativamente à mora, quando se dá um atraso do pagamento das rendas, o locador tem algum interesse em tolerar a mora por parte do locatário, visto que pode receber os juros moratórios relativos ao montante que se encontra em dívida, juros que são calculados à taxa de juros de mora, nos termos do artigo 806.º n.º 1 do Código Civil.

É importante salientar a posição da jurisprudência sobre o incumprimento por parte do locatário. Assim, segundo o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 19 de setembro de 2006, *o direito de resolução, que se traduz num poder optativo, unilateral e potestativo de extinção do contrato, válido face ao aparecimento de condições posteriores à sua celebração que venham a frustrar os fins que as partes pretendiam atingir ao contratarem previsto nos artigos 801.º, nº 2 e 432.º, do C.C., funciona, nas situações de mora, nos contratos bilaterais em que a prestação é ainda possível, como uma eventualidade, dependente do tratamento e conversão do artigo 808.º, também do C.C., o que significa que pode atuar, desde que condicionada à observância dos pressupostos deste normativo, já analisados, ou seja, a perda do interesse para o credor, ou, após o decurso de um novo prazo razoável, considerando-se, em qualquer deles, para todos os efeitos legais, como não cumprida a obrigação*<sup>97</sup>.

### **1.5.3. Incumprimento do pagamento das rendas**

No âmbito da responsabilidade contratual, o devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado, tornando-se responsável pelo prejuízo que causar ao credor, desde que falte culposamente ao seu cumprimento, nos termos das disposições combinadas dos artigos 762.º, nº 1, e 798.º do Código Civil.

---

<sup>97</sup> Cfr. Acórdão do TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA - Processo n.º 1036/03.5TAGD.C1, de 19 de setembro de 2006. Relator Hélder Roque. [Consult. 9 Set. 2013]. Disponível em <http://www.dgsi.pt>.

No que respeita ao pagamento da renda, deverá o devedor cumprir o prazo que foi convencionado e determinado para a prestação. Mas, na falta de estipulação ou de disposição especial da lei, o credor tem o direito de exigir a todo o tempo o cumprimento da obrigação, assim como a todo o tempo o devedor pode exonerar-se dela (art.º 777.º C.C.).

De mencionar a distinção que existe entre contrato de locação financeira e contrato de mútuo relativamente às prestações periódica e fracionadas. Apesar de haver diferenças nos dois contratos, podem-se estipular cláusulas que remetam para o regime do artigo 781.º do Código Civil.

Segundo este artigo, quando estão em causa dívidas liquidáveis em prestações, ou seja, quando a obrigação puder ser liquidada em duas ou mais prestações, a falta de realização de uma delas importa o vencimento de todas. A disciplina do artigo 781.º do Código Civil somente se aplica aos contratos prestações fracionadas, isto é, *quando se trate de simples cumprimentos parciais de uma mesma dívida*<sup>98</sup>.

Na falta de cumprimento da obrigação, o devedor torna-se responsável pelo prejuízo que pode causar ao credor (art.º 798.º do C.C.). Porém, segundo o artigo 801.º n.º1 do Código Civil, na eventualidade da impossibilidade do cumprimento da prestação por causa imputável ao devedor, este é responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento dessa obrigação.

Assim, haverá incumprimento, em três situações distintas e tipificadas na lei:

- A primeira, prevista nos artigos 801.º e 802.º do Código Civil, ocorre quando a prestação deixou de ser cumprida, no devido tempo por se ter tornado impossível.
- A segunda surge, quando em relação à prestação, sendo ainda materialmente possível, o credor perdeu o interesse (808.º n.º2, C.C.).
- A terceira, ocorre quando a prestação não foi realizada e o credor fixa um novo prazo dentro do prazo para o seu cumprimento (artigo 808.º n.º 1, do C.C.).

Antunes Varela, relativamente ao não cumprimento, refere que o *não cumprimento da obrigação vem a ser a situação objectiva que consiste na falta*

---

<sup>98</sup> Cfr. COSTA, Mário Júlio de Almeida – *Direito das Obrigações*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 952.

*de realização da prestação debitória, com a conseqüente insatisfação do interesse do credor, independentemente da causa de onde a omissão procede*<sup>99</sup>.

A este propósito, também se pronuncia o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 19 de setembro de 2009, nestes termos: *Enquanto, na hipótese do não cumprimento definitivo, a prestação já não é possível, compreendendo-se a resolução do contrato bilateral, uma vez que a contraprestação perdeu a sua razão de ser, no caso de mora, ao contrário, a prestação ainda pode ser realizada, razão pela qual nem sempre e, desvinculadamente, mas antes, de forma qualificada ou condicionada, se pode atribuir ao credor o direito de o resolver, a menos que inexista interesse da sua parte na prestação, situação esta, mais próxima do incumprimento definitivo do que da mora, pois que, se o interesse existe, então, o contrato não deve ser resolvido, com base na simples mora do devedor, antes de se conferir a este a oportunidade de o impedir, cumprindo-o, através da concessão de um prazo razoável*<sup>100</sup>.

Partindo do incumprimento das rendas e reportando-o para os contratos de locação financeira, nomeadamente no que concerne às rendas vencidas e vincendas, desde que se verifique uma situação de incumprimento definitivo do contrato, é conferido ao locador a possibilidade de exigir ao locatário o pagamento das rendas vencidas e ainda as rendas vincendas. Ou seja, por regra, os contratos de locação financeira preveem cláusulas, que visam atribuir determinados direitos ao locador que resolve o contrato por incumprimento definitivo ou que, mantendo-se o contrato, pretende, por mora do locatário, receber o pagamento das rendas vencidas e vincendas.

Estas cláusulas restringem o direito do locatário de poder pagar as rendas no prazo estipulado, tendo que pagar o valor da totalidade das mesmas, perdendo assim o benefício do prazo, conforme prevê o artigo 781.º do Código Civil<sup>101</sup>.

---

<sup>99</sup> Cfr. VARELA, João de Matos Antunes- *Das Obrigações em Geral*. Vol. II. 2.ª Edição Coimbra: Almedina, 2004, p. 59.

<sup>100</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 1036/03.5TAGD.C1, de 19 de setembro de 2006. Relator Hélder Roque. [Consult. 9 Set. 2013]. Disponível em <http://www.dgsi.pt>. O acórdão cita estes autores, [Vaz Serra, *Mora do Devedor*, BMJ, n.º 48, pp. 251, 254 e 255; Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, II, 2.ª edição, 1974, p. 63 e p. 115; Galvão Teles, *Direito das Obrigações*, 7.ª edição, revista e atualizada, 1997, p.p. 311 a 313].

<sup>101</sup> Refere o art.º 781.º do C.C., *estando em causa uma dívida liquidável em duas ou mais prestações, a falta de uma delas importa o vencimento de todas*.

Assim, pode o locador exigir que lhe sejam pagas as rendas em atraso (vencidas), com os juros de mora e as rendas vincendas.

Gravato Morais, relativamente à cláusula tipo e às suas consequências nos contratos de locação financeira, nomeadamente às rendas vencidas e rendas vincendas, pronuncia-se nestes termos *por força de tal estipulação, o locatário, que dispõe, nos termos inicialmente previstos, do direito de pagar as rendas no momento do seu vencimento, perde agora, por força do incumprimento temporário – a faculdade de as entregar na data acordada, já que tem que realizar o pagamento de todas elas, quando tal for especificamente exigido pelo locador. Está em causa a perda do benefício de prazo. O locador pode, deste modo, exigir o pagamento das rendas vencidas e não pagas (acrescido dos correspondentes juros de mora)*<sup>102</sup>.

O autor concorda com outros, nomeadamente com Pinto Duarte, que admitem estas cláusulas tipo, atribuindo-lhes valor jurídico. O citado autor, ainda refere que, *não suscita dúvidas a validade deste tipo de convenções. Do que se trata é de provocar o vencimento antecipado da obrigação pecuniária do locatário resultante de um contrato com uma duração definida e certa. Deve relevar-se ainda a compatibilidade de tais estipulações com a natureza da prestação do locador e com o carácter eminentemente creditício em estudo*<sup>103</sup>.

Pinto Duarte, conforme já referimos anteriormente, considera estas cláusulas como um elemento intrínseco ao contrato de locação financeira. Este autor aproxima o contrato de locação financeira do contrato de mútuo, aplicando-se deste modo o artigo (781.º do C.C.) a ambos os contratos, e como é “sabido, no mútuo reembolsável a prestações, a falta de pagamento de uma prestação pelo mutuário determina a exigibilidade antecipada das quantias (por força do regime geral das obrigações – art.º 781.º do C. C.)<sup>104</sup>. Refere ainda o autor que cada renda de locação financeira é uma prestação e não uma fração de prestação (para efeitos do referido art.º 781.º), a verdade é que uma tal

---

<sup>102</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da locação Financeira*. 2.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 111.

<sup>103</sup> IDEM - *Ibidem*, pp. 112-113.

<sup>104</sup> Cfr. DUARTE, Rui Pinto – *Escritos sobre Leasing e Factoring. Quinze Anos de Leis sobre Leasing – Balanço e Perspectivas*. Coimbra. 1996, p. 186.

cláusula se enquadra no espírito do contrato e não se vê porque há de ser proibida<sup>105</sup>. Faz ainda referência à convenção de Otava para sustentar a validade de tais cláusulas<sup>106</sup>.

A maioria das decisões jurisprudenciais vai no sentido da validade das cláusulas, mas também encontramos decisões que se pronunciam em sentido oposto.

No sentido da validade podemos encontrar por exemplo, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 3 de fevereiro de 2004, onde se pode ler no sumário o seguinte: *É lícita a cláusula das Condições Gerais do Contrato de locação financeira que, em alternativa à resolução do contrato, prevê, para o caso de mora de pagamento das rendas, o vencimento antecipado de todas as rendas vincendas. Tal cláusula não exorbita do regime geral consagrado no artigo 781.º do C.C., que é aplicável às obrigações cujo objecto, apesar de globalmente fixado se reparte em várias fracções, escalonadas ao longo do tempo*<sup>107</sup>.

Em sentido oposto, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 28 de janeiro de 1993, que cita vários outros acórdãos, *de acordo com este entendimento parecem estar alguns arrestos do Supremo Tribunal de Justiça e da Relação de Lisboa (o referido acórdão do Supremo Tribunal de Justiça ainda não publicado, o qual decidiu que a resolução implica o pagamento das rendas*

---

<sup>105</sup> IDEM - *Ibidem*, p. 186.

<sup>106</sup> Cfr. DUARTE, Rui Pinto - *Escritos sobre Leasing e Factoring. Quinze Anos de Leis sobre Leasing – Balanço e Perspectivas*. Coimbra. 1996. A Convenção de Otava é uma convenção sobre locação financeira internacional promovida pelo UNIDROIT (O UNIDROIT é uma organização intergovernamental criada para estudar os meios destinados a harmonizar e coordenar o direito privado de Estados ou de grupos de Estados e preparar gradualmente a adoção de regras uniformes de direito privado pelos vários Estados.). Esta organização foi aprovada em Otava em 28/05/1988. A convenção no artigo 13.º, n.º 1 apresenta a seguinte redação: *No caso de incumprimento pelo locatário, o locador tem direito às rendas vencidas e não pagas, bem como a juros e a indemnização*. O n.º 2 prevê que *se o incumprimento pelo locatário for substancial, o locador, pode ainda exigir o pagamento antecipado do valor das rendas futuras, se tal estiver previsto no contrato de locação financeira, ou resolver o contrato e consequentemente reaver o equipamento e exigir uma indemnização que o coloque na situação em que se encontraria se o locatário tivesse cumprido pontualmente o contrato de locação financeira*, p.144.

<sup>107</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 03A3984, de 3 de fevereiro de 2004. Relator Azevedo Ramos. [Consult. 13 Set. de 2013]. Disponível em <http://www.dgsi.pt>.

*vencidas e não pagas, indemnização nos termos da lei e juros de mora, além da restituição do equipamento; o acórdão da Relação de Lisboa de 19 de Maio de 1992, Coletânea de Jurisprudência 1992, T III, 178, o qual decidiu que o locatário não pagando as rendas tem de satisfazer as rendas vencidas e não pagas, acrescidas de juros, a perda das rendas vencidas e já pagas e a restituição imediata do equipamento locado; o acórdão da Relação de Lisboa de 13 de Março de 1990, Coletânea de Jurisprudência 1990, T II, 129, a qual decidiu que a resolução do contrato consiste na destruição da relação contratual; o acórdão da Relação de Lisboa de 25 de Janeiro de 1990, Coletânea de Jurisprudência 1990, T I, 149, que decidiu que o não pagamento das rendas determina a rescisão do contrato e a devolução do bem locado ao locador)*<sup>108</sup>.

Em conclusão, esta questão da admissibilidade da cláusula, que obriga o locatário a pagar ao locador as rendas vencidas e não pagas, com os respetivos juros moratórios, pagando também as rendas vincendas, tem sido muita contestada na doutrina. Perante tal atitude, e após longa e profunda análise, tomamos a mesma posição dos autores citados, isto é, não é desproporcionada nem relativamente proibida, de acordo com o disposto no artigo 19.º do Decreto - Lei n.º 446/1985, de 25 de Outubro, a cláusula de um contrato de locação financeira nos termos da qual, em caso de resolução por incumprimento do locatário, este ficará obrigado a restituir o equipamento ao locador, as rendas vencidas e não pagas. Caso não opte pela resolução poderá exigir o pagamento das rendas vencidas e vincendas.

## **1.6. Cláusula penal**

Entende-se por cláusula penal, uma estipulação em que as partes convencionam uma determinada prestação, normalmente uma quantia em dinheiro, que o devedor terá de satisfazer ao credor em caso de não

---

<sup>108</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 084138, 28 de janeiro de 1993. Relator Fernando Fabião. [Consult. 29 Set. 2013]. Disponível em <http://www.dgsi.pt>

cumprimento da obrigação. Pode ser entendida como uma forma de pressionar o devedor a cumprir, uma vez que este sabe, desde logo, quais as consequências que decorrerão de um eventual incumprimento da sua parte, pois será sancionado com o pagamento da indemnização convencionada. A sua finalidade consiste, pois, em obrigar ao cumprimento pontual do contrato, sob pena de produção desses efeitos e o da exigibilidade do montante da indemnização previamente acordada.

O acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 22 de novembro de 2001, no que respeita à estipulação contratual da cláusula penal, em que as partes atuam dentro do princípio da liberdade contratual, refere *é certo que num contrato deste tipo existem limitações de ordem prática à liberdade de modelação do conteúdo contratual, atentas as cláusulas pré-determinadas, mas como é sabido, os próprios contratos de adesão em que uma das partes formula unilateralmente as cláusulas negociais e a outra parte aceita essas condições, mediante a adesão ao modelo que lhe é apresentado, ou então rejeita-as, não celebrando o contrato, estão em franca expansão*<sup>109</sup>.

Daí se possa concluir que, na prática, a cláusula penal desempenha uma dupla função: a função ressarcidora e a função coercitiva<sup>110</sup>, sendo considerada como um meio eficaz de pressão ao próprio cumprimento da obrigação. Fixada a cláusula penal e mostrando-se esta devida, a lei permite que o seu montante seja diverso do convencionado ou possa ser alterado nos termos previstos no artigo 812.º do Código Civil, ou seja, por redução equitativa determinada pelo tribunal, mas fixa-lhe os limites, isto é, a cláusula penal só poderá ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, e quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente (art.º 812.º, nº 1, do C.C).

---

<sup>109</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 02A2973, de 22 de novembro de 2001. Relator Pinto Monteiro [Consult. 22 jan. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>110</sup> Função ressarcidora, porque prevê antecipadamente um forfait que ressarcirá o dano resultante de eventual não cumprimento ou cumprimento inexato. Função coercitiva, porque funciona como meio de pressão do credor para determinar por parte do devedor o cumprimento, desde que o montante da pena seja fixado numa cifra elevada relativamente ao dano efetivo. Proferido no acórdão do TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA - Processo n.º 8467/2007-6, de 22 de novembro de 2007. Relator Fátima Galante [consult. 10 Set. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Esta norma (812.º do C.C.) tem suscitado algumas dificuldades na sua interpretação, por tal procuramo-nos sustentar na doutrina para melhor a compreendermos.

Segundo Calvão da Silva, *A intervenção judicial do controlo do montante da pena não pode ser sistemática, antes deve ser excecional e em condições e limites apertados de modo a não arruinar o legítimo e salutar valor coercitivo da cláusula penal e nunca perdendo de vista o seu carácter “à forfait”. Daí que, por toda a parte, apenas se reconheça ao Juiz o poder moderador, de acordo com a equidade, quando a cláusula penal for extraordinária ou manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente*<sup>111</sup>.

Contudo, segundo o acórdão já previamente citado (acórdão do S.T.J de 22/11/2001) que se pronuncia sobre a cláusula penal, esta pode exercer duas funções: *uma função indemnizatória ou uma função compulsória, alternativa, ou simultaneamente, uma e outra função. Os contraentes podem recorrer à cláusula penal a fim de fixarem, desde logo, a indemnização que será devida em caso de incumprimento da obrigação principal ou a inclusão da cláusula penal pode ter o fim de incutir na outra parte a necessidade de respeitar as obrigações assumidas*<sup>112</sup>.

Refere ainda o mesmo acórdão, fundamentando o seu parecer com doutrina que *no primeiro caso estipula-se a cláusula penal a fim de liquidar o dano, ou seja, com o objetivo de fixar antecipadamente o montante da indemnização. No segundo, recorre-se à cláusula penal a fim de incentivar o devedor ao cumprimento, servindo a mesma de medida compulsória, destinada a zelar pelo respeito efetivo das obrigações assumidas*<sup>113</sup>.

---

<sup>111</sup> Cfr. SILVA, João Calvão da - Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória. Coimbra, 1987. *Separata vol. XXX do suplemento do boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, p. 273 e sgs., citado pelo Acórdão do TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA - Processo n.º 7458/2008-8 de 13 de novembro de 2008. Relator Ana Luísa Geraldes. [Consult. 22 Jan. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>112</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, - Processo n.º 02A2973, de 22 de novembro de 2001. Relator Pinto Monteiro. [Consult. 22 Jan. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), cita MONTEIRO, António Pinto - *Cláusula Penal e Indemnização*. Coimbra: Almedina, 1990, p. 301,

<sup>113</sup> *Ibidem*.

Finalizando, relativamente à validade desta cláusula penal, concluímos que ela é válida se for convencionada dentro da liberdade de estipulação das partes, com a finalidade do locador pressionar o locatário ao cumprimento da obrigação. De referir ainda, a sua dupla função. Uma função indemnizatória, ao estabelecer previamente o montante devido pelos danos causados e uma função compulsória, com o fim de obrigar o locatário a cumprir as obrigações assumidas.

## **2. A função económica e financeira da locação financeira**

Neste ponto específico do trabalho, analisaremos a função económica e financeira do contrato de locação financeira. Neste contrato, o risco de perecimento do bem ocorre por conta do locatário, visto ser ele que detém a propriedade económica sobre o bem e é responsável pela desvalorização do mesmo. O locador financeiro não corre os riscos próprios de um proprietário, devido ao facto de apenas financiar o bem, a favor do locatário. Esta vertente creditícia do contrato de locação financeira leva a que se considere que este contrato também tem uma função financeira, que o caracteriza.

### **2.1. A função económica**

A função económica tem uma especial importância, pois a locação financeira vai trazer vantagens económicas para os locatários, nomeadamente para empresários que possuam recursos insuficientes para a aquisição imediata de bens, o que sucede, na conjuntura atual, para uma parte significativa dos empresários das pequenas e médias empresas. Assim, o empresário impossibilitado de renovar ou adquirir bens que se encontram obsoletos, consegue, com um contrato de locação financeira, traçar os projetos de investimento necessários à prossecução da sua atividade económica. Normalmente, as empresas recorrendo a esta forma contratual, alternativa às clássicas formas de financiamento, tais como o empréstimo bancário, satisfazem as suas necessidades de investimento.

### 2.1.1. Os riscos económicos de perecimento do bem

O Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, prevê no artigo 12.º que os vícios do bem locado não são da responsabilidade do locador. Nos termos do artigo 14.º, determina que as despesas ficam a cargo do locatário. Por fim, o artigo 15.º determina por quem correm os riscos de perda e deterioração do bem. Relativamente aos vícios, o locador não responde pelos mesmos (vícios), nem pela inadequação do bem face aos fins do contrato, salvo o disposto no artigo 1034.º do Código Civil<sup>114</sup>. Quanto às despesas de transporte e respetivo seguro, montagem, instalação, e reparação do bem locado, bem como despesas necessárias, incluindo as relativas aos seguros<sup>115</sup>, ficam a cargo do locatário, conforme refere o artigo 14.º. Os riscos de perda e deterioração do bem locado, segundo o artigo 15.º, correm por conta do locatário, salvo estipulação em contrário.

Deste modo, poder-se-á dizer que, do ponto de vista do locador financeiro, a locação financeira é um contrato em que se transmite para o locatário todos os riscos de perecimento do bem e de falta de rentabilidade do bem. Ou seja, o locador desinteressa-se do bem do ponto de vista económico-financeiro, mas não do ponto de vista jurídico, *enquanto, sob o ponto de vista económico-financeiro, o locatário tem uma «verdadeira propriedade útil» do bem*<sup>116</sup>. Isto é, durante o período do contrato, o locatário detém a propriedade económica do bem (a sua posse física) ficando, por um lado, responsável pelo perecimento ou desvalorização da coisa e, por outro, com direito aos frutos da coisa (as

---

<sup>114</sup> Cfr. Art.º 1034.º do C.C. *Ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito, n.º 1, são aplicáveis as disposições dos dois artigos anteriores (1032.º Vícios da coisa locada e 1033.º casos de irresponsabilidade do locador). A alínea a) do n.º 1, se o locador não tiver a faculdade de proporcionar a outrem o gozo da coisa locada.; b) o seu direito não for de propriedade ou estiver sujeito a algum ónus ou limitação que exceda os limites normais inerentes a este direito; c) Se o direito do locador não possuir os atributos que ele assegurou ou estes atributos cessarem posteriormente por culpa dele. O n.º 2, as circunstâncias descritas no número antecedente só importam a falta de cumprimento do contrato quando determinarem a privação, definitiva ou temporária, do gozo da coisa ou a diminuição dele por parte do locatário.*

<sup>115</sup> É convencionado entre as partes (locador e locatário), no contrato, a celebração de um seguro-caução para salvaguardar o bem em causa. Ou seja, a celebração de um contrato de seguro entre o locatário e uma companhia de seguros cobrindo, entre outros, o risco de perecimento da coisa objeto da locação, uma vez ocorrido esse sinistro não exonera o locatário do pagamento das rendas ao locador, já que esta não interveio nesse contrato de seguro, cabendo ao locatário, nesse circunstancialismo, acionar o seguro para satisfazer as obrigações assumidas.

<sup>116</sup> Cfr. CAMPOS, Diogo Leite de – Locação Financeira (leasing) e Locação. *Separata da Revista da Ordem dos Advogados*. Lisboa, ano 62, (dez. 2002), p. 771.

rendas). Os riscos de exploração da coisa são assumidos pelo locatário, devido ao facto de ter sido ele a escolher do bem, de acordo com as suas necessidades no contexto empresarial em que se insere. O locador, só comprou o bem para o dar em locação. Na locação financeira há, economicamente, uma obrigação única do locatário, que corresponde ao custo do bem. O locatário aparece, pois, como o «proprietário» económico do bem que paga integralmente o preço e assume todos os riscos inerentes.

Leite Campos, quanto ao risco económico do bem, refere que, *normalmente, na locação financeira o locador- proprietário não tem a intenção de usar o bem, de correr os riscos próprios do proprietário, nomeadamente o risco económico de não rentabilidade de coisa e do seu perecimento. O locador-proprietário quer que o bem seja usado, com a assunção integral do risco, pelo utente*<sup>117</sup>.

Afirma ainda o autor que, *o locatário, não pretende obter o (simples) uso de um bem disponível no mercado de locação. Realiza verdadeiramente um investimento, traduzido em parte ou na totalidade do valor do bem, correndo o risco equivalente do seu perecimento ou da sua não rentabilidade. Assim sendo, o locador, desinteressa-se da coisa, sob o ponto de vista económico-financeiro não sob o ponto de vista jurídico. Enquanto, sob o ponto de vista económico-financeiro, o locatário tem uma “verdadeira propriedade útil” do bem*<sup>118</sup>.

Em termos jurisprudenciais, são vários os acórdãos que se pronunciam sobre a função económica do contrato de locação financeira. O acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10 de julho de 2008, vai nesse sentido, fundamentando a sua decisão com as opiniões de vários autores: Leite Campos; Menezes Cordeiro; Calvão da Silva e Menezes Leitão.

*Leite Campos na análise à figura da locação financeira não deixa de apontar que o locador “não «explora» o bem, não dispõe de um bem que oferece em locação, não tem intenção de correr riscos próprios do proprietário, nomeadamente o risco económico da não rentabilidade da coisa e do seu perecimento”, razão pela qual se desinteressa da coisa. Por outro lado –*

---

<sup>117</sup> Cfr. CAMPOS, Diogo Leite de – Locação Financeira (leasing) e Locação. *Separata da Revista da Ordem dos Advogados*. Lisboa, ano 62, (dez. 2002), p. 771.

<sup>118</sup> IDEM - *Ibidem*, p. 771.

acrescenta – os riscos são assumidos pelo utente e é ele que escolhe a coisa de acordo com as suas necessidades, acabando por concluir que “o locatário aparece, pois, como o «proprietário» (económico) do bem que paga integralmente durante o período do contrato, e cujos riscos assume (A Locação Financeira, páginas 129 e 130). E isto acontece porque “o contrato de locação financeira é, essencialmente, um negócio de crédito, ainda que vertido nos moldes da velha locação” (Menezes Cordeiro, Manual de Direito Bancário – 3.<sup>a</sup> edição – página 563). Também Calvão da Silva acentua esta nota ao dizer que “o locador tem a obrigação de conceder mas não de assegurar o gozo da coisa ao locatário”, a este cabendo “a manutenção e conservação do bem em bom estado, efetuando todas as despesas necessárias. O que se revela harmónico com a função de financiamento desempenhado pela sociedade de leasing, que compra a coisa para a dar em locação financeira, com opção de compra final, e que, por isso mesmo, a partir da concessão da mesma ao locatário, se «desinteressa» dos riscos e responsabilidade conexos à sua utilização” (Estudos de Direito Comercial – Pareceres – Locação Financeira e Garantia Bancária, página 26). Da natureza complexa do contrato de leasing também nos dá conta Menezes Leitão, ao dizer que “o leasing constitui uma operação complexa”, ... “tem a natureza de verdadeira garantia”, ... “o leasing é uma operação de financiamento, que se reconduz a um empréstimo de dinheiro” e, ainda, que “para além dos direitos e deveres gerais do contrato de locação, cabem ao locador financeiro as faculdades de defender a integridade do bem, examiná-lo e fazer suas, sem compensação, as peças ou outros acessórios nele incorporados”, mas “já as obrigações do locatário financeiro são moldadas pelo regime geral da locação” (Garantias Das Obrigações, página 277 e seguintes)<sup>119</sup>.

Encontramos outro tipo de fundamentação baseada no contexto empresarial no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 7 de março de 1991, citado por Nóbrega Pizarro: a moderna empresa tem necessidade frequente de utilizar seus bens de equipamento já que eles, a curto prazo, oferecem sinais de cansaço e não apresentam toda a gama de novas vantagens e a eliminação de

---

<sup>119</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 08A1057, de 10 de julho de 2008. Relator Urbano Dias. [Consult. 9 Set. 2013]. Disponível em <http://www.dgsi.pt>.

*defeitos que o novo artigo apresenta. Esta vertiginosa sucessão de coisas cada vez mais sofisticadas e cada vez mais caras coloca o empresário mediano, pouco capitalizado (como sucede à maioria das nossas empresas) perante um dilema: ou ele não moderniza o seu parque de bens de equipamento e é ultrapassado pela concorrência ou imobiliza largos capitais na aquisição – com todos os intervenientes daí decorrentes, Justamente para obviar a esta dificuldade foi que surgiu a nova figura do contrato de locação financeira, na sua espécie mobiliária, como solução moderna, adequada à solução do problema da atualização do equipamento produtivo sem necessidade de despende vultuosas quantias em dinheiro para tal fim, com insuportável frequência<sup>120</sup>.*

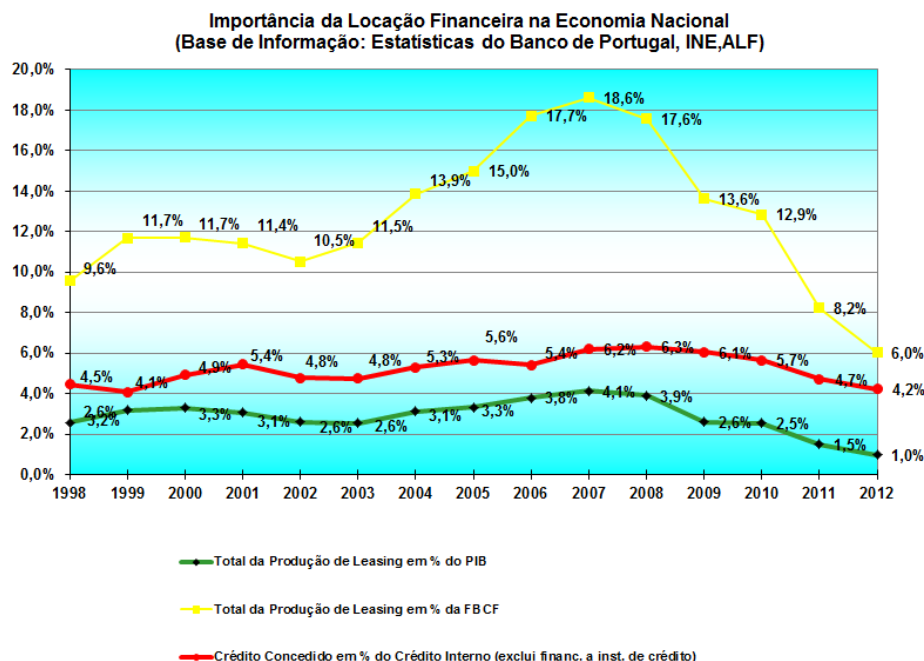
Em síntese, podemos afirmar que do exposto, embora não tendo o título jurídico de proprietário, o locatário exerce durante o período do contrato um domínio sobre o bem dado em locação financeira – ou seja, um direito de usar, retirando em exclusividade as suas utilidades. Isto é, não é juridicamente o proprietário do bem locado, mas é, como acima ficou referido, o «proprietário» económico desse bem, de que por via de regra se tornará verdadeiro dono no termo do contrato. A razão pela qual muitas empresas recorrerem a este tipo de financiamento é, geralmente, para evitar despende de um investimento inicial, que naquele preciso momento não é o mais oportuno. Por vezes, esta é a única forma de obter um equipamento mais adequado, pois facilita e permite uma actualização tecnológica, o que se reflete num aumento da produtividade e tem consequências na gestão de planeamento da atividade empresarial.

Destacamos o gráfico na página seguinte, relativo à importância da locação financeira na economia nacional.

---

<sup>120</sup> Cfr. PIZARRO, Sebastião Nóbrega - *O Contrato de Locação Financeira*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 29, cita o Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, de 7 de março de 1991.

## Gráfico 4- A IMPORTÂNCIA DA LOCAÇÃO FINANCEIRA NA ECONOMIA NACIONAL<sup>121</sup>



A locação financeira tem um papel de extrema importância na economia financeira nacional, contribui para o desenvolvimento da indústria e serviços, como para o aumento de empregabilidade. Assim, permite uma economia forte e em gradual crescimento, mesmo que a percentagem do PIB<sup>122</sup> e da FBCP<sup>123</sup>, como também a percentagem do crédito concedido interno, sejam relativamente baixas.

<sup>121</sup> Dados estatísticos disponibilizados pela ALF - Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting. [Consult. 12 Junho 2013]. Disponível em <http://www.alf.pt/downloads/graf7.png> / INE – Instituto Nacional de Estatística.

<sup>122</sup> PIB – Produto Interno Bruto é a medida mais ampla da economia de um país e representa o valor total de mercado de todos os bens e serviços produzidos num país durante um determinado ano.

<sup>123</sup> FBCP – Formação Bruta do Capital Fixo é o valor dos bens duradouros destinados a fins não militares, adquiridos pelas unidades produtoras residentes para serem utilizados por prazo superior a um ano, no seu processo produtivo. Decompõe-se em: investimento produtivo das empresas residentes (máquinas, edifícios para produzir bens e serviços); investimento das administrações (equipamentos coletivos); investimento das famílias (principalmente em habitações). Diz-se bruta porque engloba o investimento de substituição e o investimento líquido.

No entanto é importante realçar que a percentagem do FBCP é a que tem maior impacto na economia nacional, tendo sido mais expressiva no período entre 2005 a 2008, com percentagens na ordem dos 15 e 18,6%.

Após a percentagem do FBCP apresenta-se o crédito interno, com valores maioritariamente constantes, entre os 4,5 e 6,3%, nos períodos entre 1998 e 2012.

Por fim, a percentagem do PIB, com valores entre os 2 e 3%, com destaque para uma subida de 4,1% em 2007 e posterior descida para 1.0% em 2012, devido às políticas de austeridade impostas pelo resgate financeiro a Portugal.

## **2.2. A função financeira**

O contrato de locação financeira tem uma função financeira, visto que o locatário financeiro ao apresentar uma proposta ao locador tem em vista conseguir um crédito para o uso e gozo de um bem, e adquirir esse mesmo bem no final da locação. Por sua vez, o locador financeiro analisa previamente a capacidade financeira do locatário, verificando a sua solvibilidade, para lhe disponibilizar um crédito. A concessão de crédito é feita da seguinte forma: o locador adquire o bem e entrega-o ao locatário, amortizando o valor pago através das rendas que recebe desse mesmo locatário.

Este contrato de natureza financeira é considerado, pela doutrina e pela jurisprudência, como um contrato de crédito, pois o locador financeiro assume, em certa medida, a posição de mutuante. Certo é que esta atividade financeira só pode ser exercida por sociedades de locação financeira, bancos e Instituições Financeiras de Crédito<sup>124</sup>. Assim, não pode nenhuma outra entidade realizar, de forma habitual, operações de natureza similar ou com resultados económicos equivalente aos dos contratos de locação financeira<sup>125</sup>.

Gravato Morais considera a locação financeira como um contrato de crédito com características específicas. *Começando por analisar a figura do locador*

---

<sup>124</sup> Cfr. Art.º 4.º e 8.º do Regime Geral das Instituições de Crédito, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/1992, de 31 de dezembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei 201/2002, de 26 de setembro.

<sup>125</sup> Cfr. Art.º 23.º do Decreto-Lei 149/1995, de 23 de junho.

*deve relevar-se que este é, em regra, uma sociedade de locação financeira ou uma instituição de crédito, portanto um intermediário financeiro. Aqui se manifesta, desde logo, a vertente creditícia do negócio*<sup>126</sup>. Afirma ainda o autor que, *a função creditícia assume contornos específicos: opera através da disponibilidade de um bem. Sendo até legítimo afirmar-se que este é um «crédito finalizado»*<sup>127</sup>.

No contrato de locação financeira a concessão do crédito concretiza-se em duas fases específicas: numa primeira fase, mediante a entrega de determinada quantia pelo comprador e futuro locador ao fornecedor e vendedor, com quem celebra um contrato de compra e venda (art.º 879.º, al. c) do C.C.) e na fase seguinte, através da concessão do gozo da coisa ao locatário, visto que é o beneficiário do crédito. Ou seja, estas duas fases são importantes pois sem a celebração prévia de um contrato de compra e venda não haverá locação financeira.

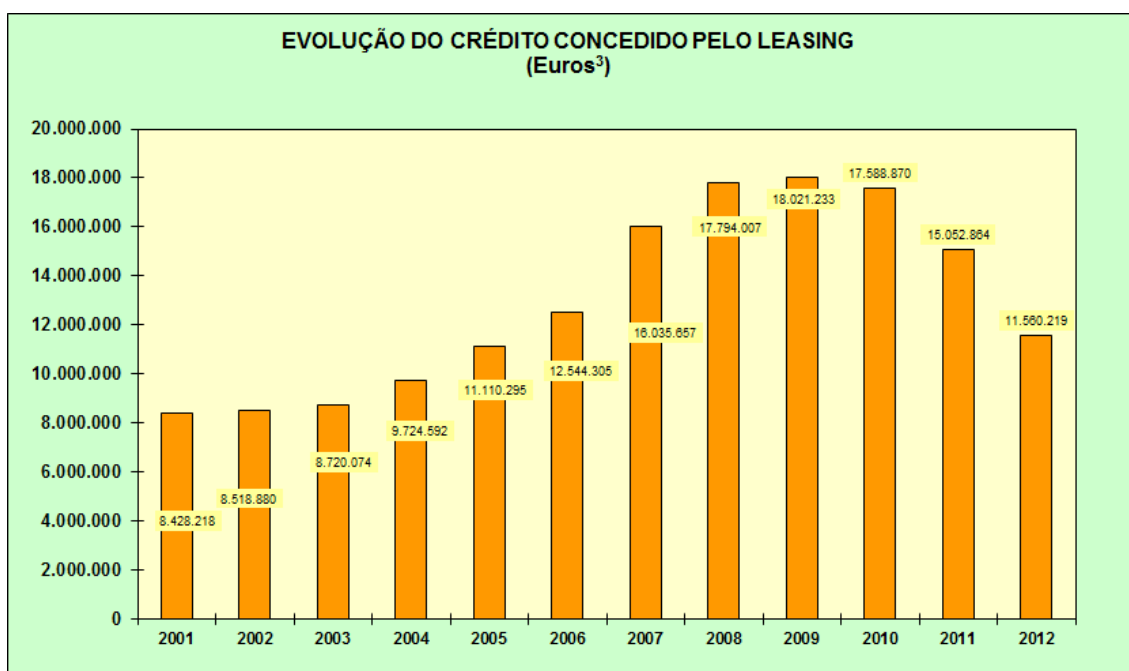
Relativamente ao crédito concedido pelas sociedades de locação financeira, bancos e Instituições Financeiras de Crédito, apresentamos, nas páginas seguintes, dois gráficos. Um que demonstra a evolução do crédito concedido pelas sociedades de locação financeira, e outro a evolução das taxas de crescimento da produção e do crédito concedido nos períodos de 2001 a 2012.

---

<sup>126</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da locação Financeira*. 2ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 329.

<sup>127</sup> IDEM - *Ibidem*, p. 331.

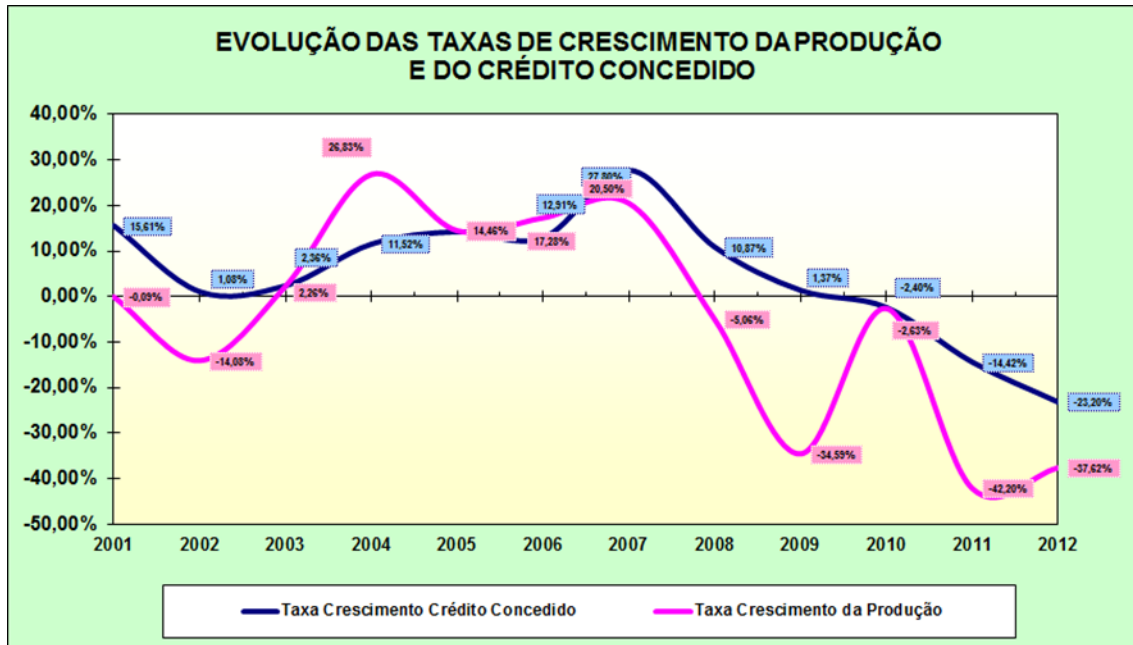
## GRÁFICO 5 – EVOLUÇÃO DO CRÉDITO CONCEDIDO PELO LEASING<sup>128</sup>



O crédito concedido pela locação financeira a partir de 2001, sofreu uma tendência crescente passando dos 8.248.218€ em 2001, para, no ano de 2008, ultrapassar o dobro de 2001, mais precisamente o valor de 17.794.007€. O valor com maior incidência registou-se em 2009, ultrapassando os 18.000.000€, precisamente 18.021.233€. Do ano de 2009 até 2010 inicia-se uma pequena descida, mas nos anos de 2011 e 2012, os valores tiveram uma descida abrupta, ficando muito próximos dos de 2005 (11.110€). Em síntese, da análise destes valores do crédito concedido há um período (áureo), ou seja, de grande projeção económica e financeira, entre 2007 e 2010, para em 2011 e 2012, surgir uma descida de grande relevância percentual, causado pelo impacto da crise portuguesa, com reflexo no setor imobiliário.

<sup>128</sup>Dados estatísticos disponibilizados pela ALF - Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting. [Consult.12 jun. 2013]. Disponível em <http://www.alf.pt/downloads/graf7.png>.

**Gráfico 6 – EVOLUÇÃO DAS TAXAS DE CRESCIMENTO DA PRODUÇÃO E DO CRÉDITO CONCEDIDO<sup>129</sup>**



Analisando a evolução das taxas de crescimento da produção e do crédito concedido é necessário referenciar que ambas estão ligadas entre si, ou seja, o crescimento ou decréscimo de uma das taxas é proporcional à outra. Estas mesmas taxas sofrem inversões, isto é, subidas e descidas em média de 2 em 2 anos, tendo a maior subida e com grande evidência, ocorrido no período entre 2003 e 2007. Posteriormente, verifica-se uma acentuada descida no período entre 2008 e 2012, tendo como causa principal a crise imobiliária de 2008 e o resgate financeiro em Portugal.

<sup>129</sup> Dados estatísticos disponibilizados pela ALF - Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting. [Consult.12 jun. 2013]. Disponível em <http://www.alf.pt/downloads/graf7.png>.

### 2.2.1. As Garantias

Ao referirmo-nos ao contrato de locação financeira como um contrato de crédito, não podemos deixar de mencionar as garantias que em geral, em todo e qualquer contrato de financiamento, são exigidas pelo credor para garantir cumprimento das obrigações. O mesmo acontece no contrato de locação financeira. Para garantir o crédito concedido ao locatário financeiro, o locador financeiro exige garantias.

As obrigações devem ser pontualmente cumpridas, porém, quando assim não acontece, o credor terá de exigir judicialmente o seu cumprimento coativo, podendo recorrer à ação de cumprimento, nos termos do artigo 817.º do Código Civil<sup>130</sup>, e ver satisfeito o seu crédito através do património do devedor, o qual constitui a garantia geral dos credores.

O património do devedor, nos termos do artigo 601.º do Código Civil<sup>131</sup>, integra e serve de garantia perante o credor. Isto é, respondem pela dívida todos os bens penhoráveis existentes no património do devedor, adquiridos antes ou depois da constituição da dívida. Ao lado desta garantia geral, podem-se constituir garantias especiais, (reais e pessoais), que se destinam a assegurar, de modo particular, a satisfação dos direitos do credor.

As garantias especiais podem ser reais ou pessoais. São garantias reais, aquelas garantias que constituem o credor no direito de se fazer pagar, com preferência sobre os demais credores, pelo valor ou pelos rendimentos de certos bens móveis ou imóveis do devedor ou de terceiro. É o caso do Penhor, da Hipoteca, dos Privilégios creditórios, do Direito de Retenção, e da Consignação de Rendimentos. São garantias pessoais, aquelas garantias em que outra ou outras pessoas, para além do devedor, respondem com os seus patrimónios pelo cumprimento da obrigação, tais como a Fiança, Aval e a Garantia Autónoma.

Assim, o contrato de locação financeira é, antes de mais, um contrato financeiro, uma solução de financiamento a médio e a longo prazo que permite

---

<sup>130</sup> Cfr. Art.º 817 C.C., *não sendo a obrigação voluntariamente cumprida, tem o credor, o direito de exigir judicialmente o seu cumprimento e de executar o património de devedor.*

<sup>131</sup> Cfr. Art.º 601.º do C.C., *todos os bens do devedor suscetível de penhora, sem prejuízo dos regimes especialmente estabelecidos em consequência da separação de patrimónios.*

ao cliente usufruir de um bem móvel ou imóvel durante um determinado período, mediante o pagamento de uma renda, dispondo ao locatário da opção de compra do móvel ou imóvel no termo do contrato, pelo valor residual que ficou inicialmente contratualizado. Apesar de estar incluído no contrato o prazo, o valor residual, o tipo de rendas e taxa de juro, também é solicitada uma garantia pessoal ou real. Estas garantias servem para o locador se proteger em caso de incumprimento. Logo, estas garantias serão prestadas aquando da avaliação de risco de crédito<sup>132</sup>.

De acordo com o artigo 19.º do Decreto-lei 149/1995, de 24 de junho<sup>133</sup>, as garantias pessoais e reais dão a possibilidade ao locador de assegurar os pagamentos das rendas e de outros encargos e ainda o pagamento de eventuais indemnizações assumidas pelo locatário.

Iremos apresentar os meios de garantia que consideramos mais usuais e que na doutrina é dada maior relevância dentro das garantias pessoais (Fiança, Aval e Garantia Autónoma).

#### **2.2.1.1. Fiança**

Mediante a figura da fiança, o fiador garante a satisfação do direito de crédito do locador, ficando pessoalmente obrigado perante ele e respondendo pela dívida com o seu património ou, no caso de as partes o convencionarem, com determinados bens, tal como previsto no artigo 627.º, n.º 1 do Código Civil. Trata-se de uma garantia acessória, pois o fiador apenas surgirá se o devedor/locatário não proceder ao pagamento das rendas e demais encargos.

---

<sup>132</sup> Esta análise de risco de crédito (cliente) corresponde à procura por parte da instituição financeira, no sentido de determinar a capacidade financeira do proponente para cumprir os compromissos assumidos, baseado nos seguintes fatores: Situação económico-financeira do proponente com base em elementos contabilísticos; Perspetivas de mercado em que se insere o proponente e pela recolha de informações bancárias e comerciais sobre as empresas e respetivos sócios. De referir ainda que também é feita a análise do risco material do bem pretendido em função do seu maior ou menor valor em estado de uso, que determinará uma maior ou menor segurança para a operação.

<sup>133</sup> Cfr. Art.º 19.º do Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho, que *podem ser constituídas a favor do locador quaisquer garantias, pessoais ou reais, relativas aos créditos de rendas e dos outros encargos ou eventuais indemnizações devidas pelo locatário.*

O fiador não é apenas responsável é também devedor, embora acessoriamente<sup>134</sup>. A nova obrigação que nasce com a fiança é, a de responder para que a obrigação principal seja cumprida<sup>135</sup>. Sendo este o fim da fiança, entende-se, pois, que a principal característica desta seja a sua acessoriedade em relação à obrigação principal.

De acordo com o artigo 638.º do Código Civil<sup>136</sup>, o fiador pode gozar do benefício da excussão, quer em relação ao património do devedor, quer seja em relação a bens onerados com uma garantia real anterior à fiança, segundo o artigo 639.º do Código Civil<sup>137</sup>. O benefício da excussão visa evitar a execução judicial dos bens do fiador antes da execução dos bens do devedor. Porém, o fiador perde o benefício da excussão quando renuncia a este benefício, o que acontece na maior parte dos casos a pedido do credor, assumindo, assim, o fiador a posição de devedor principal (art.º 640.º do C.C.). É muito frequente, no contrato de locação financeira, o fiador não poder socorrer-se do benefício da excussão prévia, previsto no artigo 640.º do Código Civil, porque a renúncia é imposta pelo locador, de forma, a que este último fique com dois devedores corresponsáveis pelo pagamento da dívida, o locatário e o fiador.

#### **2.2.1.2. Aval**

O aval é uma declaração escrita através da qual o avalista se torna responsável pelo pagamento de certos títulos de crédito, tais como letras, livranças ou cheques. O avalista é um terceiro que garante perante um credor o pagamento total ou parcial de um determinado crédito.

---

<sup>134</sup> Cfr. BRANCO, Manuel Castelo - *A Garantia Bancária Autónoma no âmbito das garantias especiais das obrigações*, p.66. [Consult. 20 Abr. 2012]. Disponível em [http://www.estig.ipbeja.pt/~ac\\_direito/CBranco93.pdf](http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/CBranco93.pdf).

<sup>135</sup> IDEM – *Ibidem*, p.66.

<sup>136</sup> Cfr. Art.º 638.º do C.C. *Benefício da excussão. Ao fiador é lícito recusar o cumprimento enquanto o credor não tiver executado todos os bens de devedor sem obter a satisfação do seu crédito. É lícita ainda a recusa, não obstante a excussão de todos os bens do devedor, se o fiador provar que o crédito não foi satisfeito por culpa do credor.*

<sup>137</sup> Cfr. Art.º 639.º do C.C. *Se, para segurança da mesma dívida, houver garantia real constituída por terceiro, contemporânea da fiança ou anterior a ela, tem o fiador o direito de exigir a execução prévia sobre que recai a garantia real. Quando as coisas oneradas garantam outros créditos do mesmo credor, o disposto anteriormente só se aplica se o valor delas for suficiente para satisfazer a todos. O autor da garantia real, depois de executado, não fica subrogado nos direitos do credor contar o fiador.*

A LULL<sup>138</sup>, mais especificamente o artigo 30.º, refere que o pagamento de uma letra pode ser em todo ou em parte garantida por aval, devendo ser escrito na própria letra ou num anexo, com a respetiva assinatura pelo dador do aval (art.º 31.º LULL). Nos termos do artigo 32.º da LULL<sup>139</sup>, o dador de aval é tão responsável como a pessoa por ele afiançada.

Gravato Morais, quanto à matéria do artigo 32.º da LULL, afirma que o normativo consagra 3 fases: na 1.ª fase «o dador de aval é responsável da mesma maneira que a pessoa por ele afiançada [no caso o locatário financeiro]». Na 2.ª fase «a sua obrigação mantém-se, mesmo no caso de a obrigação que ele garantiu ser nula por qualquer razão que não seja um vício de forma». Determina na 3.ª fase «Se o dador de aval paga a letra fica subrogado nos direitos emergentes da letra contra a pessoa a favor de quem foi dado o aval e contar os obrigados para com esta em virtude da letra». Decorre do exposto que o avalista se encontra na mesma situação de devedor cambiário [locatário financeiro]<sup>140</sup>.

Assim, tanto o avalista como o devedor (locatário financeiro) encontram-se na mesma posição, não gozando do benefício de excussão prévia, nos termos do artigo 47.º da LULL<sup>141</sup>.

O aval, apesar de ser uma garantia pessoal, tal como a fiança, tem aspetos distintos, ou seja, o aval é uma garantia autónoma, enquanto a fiança é uma garantia acessória, mas ambos possuem a mesma finalidade, o cumprimento da obrigação principal.

### 2.2.1.3. Garantia autónoma

---

<sup>138</sup> L.U.L.L.- Lei Uniforme Letras e Livranças.

<sup>139</sup> Cfr. Art.º 32.º da LULL, o dador de aval é responsável da mesma maneira que a pessoa por ele afiançada. A sua obrigação mantém-se, mesmo no caso de a obrigação que ele garantiu ser nula por qualquer razão que não seja um vício de forma. Se o dador de aval paga a letra, fica sub-rogado nos direitos emergentes da letra contra a pessoa a favor de quem foi dado o aval e contra os obrigados para com esta em virtude da letra.

<sup>140</sup> Cfr. MORAIS, Fernando Gravato – *Manual da locação Financeira*. 2ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011, p. 272.

<sup>141</sup> Cfr. Art.º 47.º da LULL, os sacadores aceitantes, endossantes ou avalistas de uma letra são todos solidariamente responsáveis para com o portador. O portador tem o direito de acionar todas essas pessoas, individualmente ou colectivamente, sem estar adstrito a observar a ordem por que elas se obrigaram. O mesmo direito possui qualquer do signatário de uma letra quando a tenha pago. A ação intentada contra um dos coobrigados não impede de acionar os outros, mesmo os posteriores àquele que foi accionado em primeiro lugar.

Garantia autónoma, ou garantia bancária, é uma garantia pessoal constituída por um contrato celebrado entre uma pessoa (mandante) e um banco (garante), a favor de um terceiro (beneficiário). O banco obriga-se a pagar ao beneficiário um determinado valor pecuniário, podendo convencionar-se que se realiza esse pagamento à primeira solicitação (por isso é também designada *on first demand*). Isto é, o garante não pode opor ao beneficiário as exceções que derivem da relação principal existente entre o banco e o mandante, mas apenas as que constem do texto da garantia.

Contudo, *e como se trata de contrato de garantia bancária, tudo dependendo da estipulação das partes, pode assim distinguir-se garantia autónoma simples e a garantia automática, pura, incondicional, abstracta, independente, à primeira interpelação ou de pagamento imediato*<sup>142</sup>.

Procurando na doutrina uma definição de garantia autónoma, podemos indicar a que é dada por Galvão Teles. Segundo este autor *a garantia autónoma é a garantia pela qual o banco que a presta se obriga a pagar ao beneficiário certa quantia em dinheiro, no caso de alegada inexecução ou má execução de determinado contrato (o contrato-base), sem poder invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com esse mesmo contrato. Estamos a pensar na hipótese, de longe a mais frequente, de a garantia autónoma se reportar a obrigações contratuais, mas nada obsta a que verse sobre obrigação de diversa índole. O garante paga ao credor sem discutir; depois tem de reembolsar o garante, também sem discutir. E será, por último, entre o devedor e o credor que se estabelecerá controvérsia, se a ela houver lugar, cabendo ao devedor o ónus de demandar judicialmente o credor para reaver o que houver desembolsado, caso a dívida não existisse e ele portanto não fosse, afinal, verdadeiro devedor*<sup>143</sup>.

Na garantia autónoma à primeira solicitação, junta-se à autonomia a característica adicional da automaticidade, pois a garantia é automática, bastando que o credor exija ao garante o cumprimento da sua obrigação para

---

<sup>142</sup> Cfr. Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 2271/07.2 TBMTS-A.P1.S1, de 18 de novembro de 2010. Relator Serra Baptista. [Consult. 12 Mar. 2012] Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>143</sup> Cfr. INOCÊNCIO, Galvão Teles - *Garantia Bancária Autónoma*. *Revista O Direito*. Ano 120, pp. 275-283.

que este tenha que cumprir, não sendo necessária apresentação de qualquer documentação que justifique esta exigência. Sendo uma garantia autónoma à primeira solicitação, logo que o pedido seja realizado nos termos acordados no contrato de garantia, o garante terá mesmo que cumprir, sob pena de incorrer em mora.

Segundo Menezes Cordeiro, *tal pagamento operará à primeira solicitação, isto é, o garante pagará ao beneficiário determinada importância, assim que este lhe peça. Melhor seria dizer: Garantir a mera solicitação exige que o garante, antes de efetuar qualquer pagamento, proceda à breve análise de determinados documentos: facturas, ordens de fornecimento, boletins de transporte ou de embarque. Tal exame não se confunde porém, de modo algum, com o prejuízo de cumprimento ou de incumprimento da relação principal. As novas normas uniformes da Câmara de Comércio Internacional [...] determinam que o garante examine todos os documentos especificados no texto da garantia*<sup>144</sup>.

Tanto a fiança como a garantia autónoma distinguem-se. Ou seja, a garantia autónoma foi inicialmente tratada como se uma fiança se tratasse, dado ao facto de que ambas têm função específica de garantia, e possuem natureza pessoal. Hoje, superado este equívoco, já se considera a garantia autónoma de maneira distinta e independente da fiança, seja pela diferença entre os objetos que possuem, seja pela autonomia que não possui a fiança.

O que as aproxima é que ambas asseguram um “resultado” traduzido no cumprimento correto e em tempo da obrigação do devedor. Distanciam-se, porém, porque, na primeira, o fiador assume a responsabilidade pela dívida alheia, ou seja, compromete-se a cumprir exatamente a mesma prestação a que está obrigado o devedor principal, enquanto na segunda (Garantia Autónoma), o garante obriga-se, não àquela prestação do devedor, mas a uma prestação pecuniária de valor previamente estabelecido.

---

<sup>144</sup> Cfr. CORDEIRO, Menezes António - *Manual de Direito Bancário*. 4ª Edição. Almedina. Coimbra, 2010, p. 764.

Segundo o acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 2 de novembro de 2000, *A fiança é o contrato pelo qual uma pessoa se obriga para o credor a cumprir a obrigação de outra pessoa, no caso de esta o não fazer. A garantia bancária é o contrato em que o garante não se obriga a satisfazer uma dívida alheia, mas a assegurar ao beneficiário determinado resultado, traduzido no recebimento de certa quantia de dinheiro. A diferença entre garantia bancária e fiança reside no facto de a garantia, diferentemente da fiança, não ter natureza acessória em relação á obrigação garantida, gozando de uma certa autonomia em relação a esta. A distinção entre a garantia autónoma e a fiança deve, em caso de dúvida, resultar da interpretação das declarações negociais* <sup>145</sup>.

Em jeito de conclusão, acresce que, em regra, estas garantias pessoais asseguram ao locador financeiro o incumprimento do locatário.

---

<sup>145</sup> Cfr. Acórdão do TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO - Processo n.º 0031148, de 2 de novembro de 2000. Relator Leonel Seródio. [Consult. 9 Mai. 2012]. Disponível em [Http://www.stj.pt](http://www.stj.pt).

## **Conclusão**

Tendo em linha de conta os objetivos a que nos propusemos, com o tema “A função da Locação Financeira”, concluímos que foi feita uma análise da sua regulamentação jurídica, desde o seu surgimento na ordem jurídica portuguesa, com o Decreto-Lei 135/1979, de 18 de maio, até ao último diploma, Decreto-Lei 30/2008, de 25 de fevereiro.

Verificámos como era importante procurar uma definição do contrato de locação financeira que, por vezes, é confundido com outros contratos, com características muito idênticas. A locação financeira está definida no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 149/1995, de 24 de junho, como sendo “o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço nele determinado ou determinável mediante simples aplicação dos critérios nele fixados”. Ou seja, a locação financeira é antes de mais, um contrato. E é um contrato típico, já que é regulado, essencialmente, pelo Decreto- Lei n.º 149/1995, de 24 de Junho.

Também é por vezes considerado um contrato de adesão, devido ao facto de se encontrar pré elaborada pelo locador. É um contrato que implica uma operação trilateral, envolvendo três sujeitos: o fornecedor, o locador e o locatário. Além disso é também um contrato sinalagmático, pois constitui direitos e obrigações recíprocas para o locador e para o locatário. Para o locador, a obrigação de ceder ao locatário o gozo temporário de uma coisa, que este pode adquirir findo o contrato, e o direito a receber deste, como contrapartida, uma retribuição. Para o locatário, o direito ao gozo temporário de um bem, que pode adquirir findo o contrato, e a obrigação de proceder ao pagamento da renda a favor do locador.

Uma vez que ao locatário é cedido o gozo da coisa, a locação financeira aproxima-se do contrato de locação, definido no artigo 1022º do Código Civil como “um contrato pelo qual uma das partes se obriga a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante uma retribuição”.

Assim, a locação financeira é um contrato de locação, mas acrescido de características que o distinguem do contrato de locação. Tal como na locação

existe a obrigação de ceder o gozo de uma coisa, e o gozo é temporário e retribuído. O locador é, e continua a ser, proprietário da coisa enquanto o locatário não pagar a totalidade das rendas convencionadas e não exercer a sua opção de compra.

Se a distinção entre locação e locação financeira é pacífica, não podemos afirmar o mesmo no que respeita à locação *restitutiva*. Para a doutrina a locação *restitutiva* (*sale and lease back*) tanto é vista como uma modalidade da locação financeira, como um contrato distinto. Tipicamente este contrato é considerado uma alternativa de financiamento da atividade das empresas. Ou seja, um dos motivos para a conclusão deste negócio é exatamente a falta de disponibilidade financeira da empresa proprietária do bem vendido. Com o valor patrimonial gerado pela alienação do bem, a empresa vendedora, e depois locatária, passa a dispor de uma quantia que pode utilizar na sua atividade. Obtém assim liquidez a partir de algo que já existia no seu património, sem perder a disponibilidade da coisa, pois é-lhe concedido o gozo da coisa e pode, por exemplo, utilizar essa liquidez que obteve com o valor da venda na aquisição de novos bens.

Contudo, a locação *restitutiva*, se for uma modalidade da locação financeira, mais se assemelha com o contrato de compra e venda a prestações com reserva de propriedade, (art.º 934 do Código Civil). A grande diferença entre estes dois contratos, (compra e venda a prestações com reserva de propriedade e o contrato de locação financeira), com finalidades semelhantes, reside na transferência de propriedade. Na locação financeira, a transferência da propriedade não é automática, pressupõe o exercício de um direito de opção. Enquanto na compra e venda a prestações, a propriedade reservada transfere-se automaticamente, com o cumprimento total ou parcial das prestações a que está vinculado o comprador (art.º 409. Código Civil).

Todas estas distinções abordadas entre a locação financeira e figuras afins serviram para clarificar e desenvolver a problemática sobre a qual incidiu este trabalho “a função da locação financeira”. A sua função jurídica só pode ser entendida e apreendida depois de uma análise do seu regime jurídico, (Decreto-Lei 149/1995, de 24 de junho) em particular no que se refere, aos sujeitos, bens, forma e publicidade, às rendas (destacando a importância do incumprimento, que pode dar origem à resolução definitivo do contrato), a

referência dada aos prazos e ao valor residual, bem como à cláusula penal (que desempenha uma função indemnizatória).

A função económica é indubitável na perspectiva do locatário, pois este durante a vigência do contrato, tem um domínio sobre a coisa locada não sendo contudo, titular de um direito real sobre a mesma, mas o risco de perecimento ou deterioração, e até de falta de rentabilidade do bem, é da sua responsabilidade, por força da natureza financeira do contrato. Deste modo, se na pendência do contrato de locação financeira o bem perecer, o locatário terá de continuar a pagar as rendas, apesar de estar privado do gozo do bem. O locatário não é juridicamente o proprietário do bem locado, nem usufrutuário, mas é o chamado «proprietário» económico do bem, até o adquirir no termo do contrato. Por sua vez, o locador não é o proprietário económico, mas é o proprietário jurídico do bem.

Estas são as razões pelas quais muitas empresas recorrerem a este tipo de financiamento, assim evitam desembolsar avultadas quantias para um investimento que não é, no momento, o mais propício, sem contudo deixarem de poder adquirir o bem para a prossecução da sua atividade económica.

Relativamente à função financeira da locação financeira verificámos que estamos perante um contrato de crédito, pois o locador financeiro assume uma posição semelhante à do mutuante no contrato de mútuo. Até no que toca à questão da aplicação do artigo 781.º do Código Civil, por força de cláusulas tipo, o locador passa a poder exigir a entrega de todas as rendas, tal como acontece no contrato de mútuo. É um contrato típico, já que é regulado, essencialmente, pelo Decreto-Lei n.º 149/1995, de 24 de Junho. Isto porque a obrigação de capital ou a obrigação de renda constituem obrigações liquidáveis em prestações. O seu cumprimento é fracionado ou repartido em momentos temporais diferentes, mas o contrato, tanto num caso como noutro, não deixa de ter por objeto uma só prestação inicialmente estipulada. Ainda à semelhança do mutuante, o locador também exige garantias.

Reconhecemos que não foi tarefa simples analisar a função da locação financeira, na vertente jurídica, económica ou financeira. No decurso do trabalho, constatámos que existe uma tendência da doutrina e da jurisprudência em focar os aspetos financeiros, relegando para segundo plano

as questões essencialmente jurídicas o que prova que este contrato prende-se essencialmente com aspetos económico-financeiros. São estes, a razão de ser da locação financeira.

## Bibliografia

ALMEIDA, Carlos Ferreira de – *Contratos I - Conceito*. Fontes. Formação. 4.<sup>a</sup> Edição. Coimbra: Almedina, 2008. ISBN 978-972-40-3633-5.

– *Contratos II*. Coimbra: Almedina, 2011. ISBN 978-972-4049-64-9.

ALMEDINA, Grupo – *Código Civil Português*. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN 978-972-40-4635-8.

ANDRADE, Margarida Costa – *A Locação Financeira de Ações e o Direito Português*. Coimbra: Editora, 2007.

CAMPOS, Diogo Paredes Leite de – *A Locação Financeira (leasing) e Locação. Separata da Revista da Ordem dos Advogados*. Lisboa, ano 62, (dez. 2002), pp.769-771.

– Nota sobre a Admissibilidade da Locação Financeira Restitutiva (Lease-Back) no Direito Português. *Revista da Ordem dos Advogados*. Ano 42, Vol. III, 1982, pp.781-790-791.

– *Estudo preparatório de uma reforma legislativa*. Lisboa: Lex, Edições Jurídicas, 1994.

CORDEIRO, António Menezes – *Manual do Direito Bancário*. Coimbra: Almedina, 1998.

COSTA, Mário Júlio Almeida e – *Direito das Obrigações*. 9.<sup>a</sup> Edição. Coimbra: Almedina, 2004. ISBN 972-40-1582-3.

DUARTE, Rui Pinto – *A Locação Financeira (Estudos Jurídico do Leasing Financeiro)*. Coimbra: Editora, 1996. ISBN 978-972-850-040-5.

- *Publicações Universitárias e Científicas S. João do Estoril*. Cascais: 1.<sup>a</sup> ed. 2001, p. 61.

- *A Locação Financeira - Quinze anos de Leis sobre Leasing - Balanço e Perspectivas*.

LASCASAS, Mário J. – *Registos e Notariado*. Coleção Legislação. Porto: Porto Editora, 2011.

LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes - *Direitos das Obrigações*. 6.<sup>a</sup> Edição. Coimbra: Almedina, 2007, ISBN 978-972-40-3257-3.

MARTINEZ, Pedro Romano – *Contratos Comerciais – Apontamentos*. Coimbra: Editora Príncípia. 2001. ISBN: 978-972-850-06-10.

MENDES Isabel Pereira – *Estudos Sobre Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2003.

MESQUITA, Miguel – *Código de Processo Civil*. 11.<sup>a</sup> ed.- (Códigos universitários). Coimbra: Almedina, 2013. ISBN 978-972-40-4966-3.

MORAIS, Fernando de Gravato – *Manual de Locação Financeira*. 2.<sup>a</sup> Edição. Coimbra: Almedina, 2011. ISBN 978-972-4046-25-9.

NETO, Abílio – *Código Civil Anotado*. 18.<sup>a</sup> Edição Revista e Atualizada. Lisboa: Edições Jurídicas, 2013. ISBN 978-989-8438-06-5.

PIZARRO, Sebastião Nóbrega – *O Contrato de Locação Financeira*. 5.<sup>a</sup> Edição. Coimbra: Almedina, 2004.

PRATA, Ana – *Dicionário Jurídico*. Coimbra: Almedina. 2008. ISBN 978-972-40-3393-8.

SILVA, João Calvão da – *Estudos de Direito Comercial (Pareceres)*. Porto: Almedina, 1999.

TELES, Inocêncio Galvão – *Manual dos contratos em Geral*. 4.<sup>a</sup> Edição. Coimbra Editora, 2010. ISBN 972-32-1103-3.

VARELA, João de Matos Antunes – *Das Obrigações em Geral*. 7.<sup>a</sup>, 10.<sup>a</sup> Edição: Coimbra: Almedina, 2004. Vol. I e 2010. Vol. II.

## **Legislação**

.

DECRETO-LEI n.º 135/79. *D.R. I Série*. 114 (79-05-18).

DECRETO-LEI n.º 171/79. *D.R. I Série*. 130 (79-06-06).

DECRETO-LEI n.º 149/95. *D.R. I Série - A*. 144 (95-06-25).

DECRETO-LEI n.º 72/95. *D.R. I Série*. 22 (95-01-26).

DECRETO-LEI n.º 265/97. *D.R. I Série - A*. 228 (97-10-02).

DECRETO-LEI n.º 285/01. *D.R. I Série*. 255 (01-11-03).

DECRETO-LEI n.º 30/08. *D.R. I Série*. 39 (08-02-25).

PORTARIA n.º 484/81. *D.R. I Série*. 135 (81-09-20).

PORTARIA n.º 884/82. *D.R. I Série*. 218 (20- 09-82).

PORTARIA n.º 291/03. *D.R. I Série – B*. 83 (03-04-08).

## **Webgrafia**

ALF- Associação Portuguesa de Leasing, factoring e Renting. [Consult.12 junho de 2013]. Disponível em <http://www.alf.pt>.

BRANCO, Manuel Castelo - *A Garantia Bancária Autónoma no âmbito das garantias especiais das obrigações*. [Consult. 12 Abr. 2012]. Disponível em [http://www.estig.ipbeja.pt/~ac\\_direito/CBranco93.pdf](http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/CBranco93.pdf), p. 66.

CAMPOS, Diogo Paredes Leite de - *A locação Financeira na Óptica do Utente*. [Consult. 19 Nov. 2012]. Disponível em [http://www.estig.ipbeja.pt/~ac\\_direito/LCampos83.pdf](http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/LCampos83.pdf), p. 320.

REIS, Raquel Tavares dos (2002) – *O Contrato de Locação Financeira no Direito Português: Elementos essenciais*. [Consult. 12 Jun. 2013].Disponível em [www4.crb.ucp.pt/biblioteca/gestaodesenv/GD11/gestaodesenvolvimento11\\_113.pdf](http://www4.crb.ucp.pt/biblioteca/gestaodesenv/GD11/gestaodesenvolvimento11_113.pdf), pp. 119-121-152.

VASCONCELOS, Duarte Vieira Pestana- *A Locação financeira* - Instituto Politécnico de Beja. [Consult. 8 Jun. 2013]. Disponível em [www.estig.ipbeja.pt/~ac\\_direito/Pestana85.pdf](http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/Pestana85.pdf), p.264.

## **Jurisprudência**

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 084138, de 28 de outubro de 1993. Relator Fernando Fabião. [Consult. 20 Set. 2013] Disponível em [www.stj.pt](http://www.stj.pt).

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA- Processo n.º 99B635, de 28 de outubro de 1999. Relator Dionísio Correia [Consult. 8 Mar. 2013] Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 02A2973 de 3 de junho de 2003. Relator Pinto Monteiro. [Consult. 3 Set. de 2013] Disponível em [www.stj.pt](http://www.stj.pt).

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 03A3984 de 3 de fevereiro de 2004. Relator Azevedo Ramos. [Consult. 13 Set. 2013] Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 03B4387, de 22 de janeiro de 2004. Relator Salvador da Costa. [Consult. 22 Março de 2013] Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 04A4299, de 10 de fevereiro de 2004. Relator Azevedo Ramos. [Consult. 10 Set. 2013] Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 07A3590, de 13 de novembro de 2007. Relator Alves Velho. [Consult. 25 Mar. 2013] Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 08B2623 de 6 de novembro de 2008. Relator Santos Bernadino. [Consult. 12 Mar. 2013] Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 08A1057, de 10 de julho de 2008. Relator Urbano Dias. [Consult. 9 Set. 2013] Disponível em <http://www.dgsi.pt>.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 5662/07.5YYPR-T-A.S1, de 2 de março de 2010. Relator Fonseca Ramos. [Consult. 25 Mar. 2013]. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Processo n.º 2271/07.2 TBMTS-A.P1.S1, de 18 de novembro de 2010. Relator Serra Baptista. [Consult 12 Mar. 2012] Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO - Processo n.º 0031148, de 2 de novembro de 2000. Relator Leonel Serôdio. [Consult. 9 Mai. 2012] Disponível em [www.stj.pt](http://www.stj.pt).

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA - Processo n.º 1036/03.5TAGD.C1, de 19 de setembro de 2006. Relator Hélder Roque. [Consult. 9 Set. 2013] Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA - Processo n.º 8467/2007-6, de 22 de novembro de 2007. Relator Fátima Galante. [Consult. 10 Set. 2013] Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA - Processo n.º 7458/2008-8, de 13 de novembro de 2008. Relator Ana Luísa Geraldês. [Consult. 22 Jan. 2013] Disponível [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA - Processo n.º 1175/11.9TVLSB.L1-8, de 15 de março de 2012. Relator Amélia Ameixoeira. [Consult. 22 Mar. 2013]. Disponível me [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).