



## Universidades Lusíada

Tavares, António Filipe Teixeira

### **Resolução do contrato de locação financeira por incumprimento da obrigação de pagamento da renda**

<http://hdl.handle.net/11067/7290>

#### **Metadados**

<b>Data de Publicação</b>	2023
<b>Resumo</b>	<p>Os contratos de locação financeira têm registado um crescimento gradual e consolidado ao longo dos últimos anos, fruto das vantagens proporcionadas aos contraentes, alcançando elevado relevo na vida económica e social. A locação financeira goza de considerável atenção na doutrina e de imensa jurisprudência, em grande medida consequente das profundas alterações legislativas que provocaram uma mudança expressiva ao seu regime, onde se destaca a querela jurídica em torno da resolução do contrato d...</p> <p>Financial leasing contracts have registered a gradual growth and consolidated over the last few years, as a result of all the advantages provided to contract parties, achieving high importance in economic and social life. Financial leasing enjoys considerable attention in doctrine and has an enormous jurisprudence, largely as a result of the profound legislative changes that caused a significant change to its regime, where the legal dispute stands out around the termination of the leasing contr...</p>
<b>Palavras Chave</b>	Direito, Direito comercial, Contratos de Concessão Comercial - Locação, Locação financeira - Pagamento de renda - Obrigação, Obrigações (Direito) - Portugal
<b>Tipo</b>	masterThesis
<b>Revisão de Pares</b>	Não
<b>Coleções</b>	[ULP-FD] Dissertações

Esta página foi gerada automaticamente em 2024-04-30T00:59:42Z com informação proveniente do Repositório



## **UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO**

### **Resolução do contrato de locação financeira por incumprimento da obrigação de pagamento da renda**

**António Filipe Teixeira Tavares**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre

Porto, 2022



## **UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO**

### **Resolução do contrato de locação financeira por incumprimento da obrigação de pagamento da renda**

**António Filipe Teixeira Tavares**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre

Sob orientação do Professor Doutor Alberto Ribeiro de Almeida

Porto, 2022

## **Agradecimentos**

A presente dissertação não ficaria completa sem agradecer, profundamente, a todos que me ajudaram e acompanharam neste longo percurso.

Ao Professor Doutor Alberto Ribeiro de Almeida, orientador desta dissertação, pela disponibilidade, sábios conselhos e recomendações.

À minha família, em especial à Carla e à Carina, por serem simultaneamente uma fonte de estabilidade e de força.

## Índice

Agradecimentos .....	III
Índice.....	IV
Resumo.....	VI
Abstract .....	VII
Palavras-chave.....	VIII
Lista de Abreviaturas .....	IX
1. Introdução.....	1
2. Enquadramento histórico.....	3
2.1 A origem da Locação Financeira .....	3
2.2 A locação financeira em Portugal .....	4
3. Caracterização e elementos essenciais .....	8
3.1 Caracterização do contrato de locação financeira .....	8
3.2 Noção e elementos essenciais da locação financeira.....	9
3.3 Carácter tripartido ou trilateral.....	12
4. Locação financeira e figuras afins.....	14
4.1 Figuras afins.....	14
4.2 Locação comum .....	14
4.3 O contrato de Mútuo .....	17
4.4 O contrato de compra e vendas a prestações com cláusula de reserva de propriedade .....	18
4.4.1 A venda a prestações.....	19
4.4.2 Extensão do regime a outros contratos.....	21
5. As rendas .....	23
5.1 Evolução legislativa .....	23
5.2 Periodicidade e tipos de rendas .....	24
5.3 Conceito e elementos constitutivos das rendas .....	25
5.4 Natureza da obrigação de pagamento da renda.....	27
5.5 Prazo de prescrição da obrigação de pagamento da renda.....	29
6. O incumprimento da obrigação de pagamento da renda e as inerentes consequências .....	32
6.1 Enquadramento .....	32
6.2 O regime anterior .....	34
6.3 O regime atual.....	35

6.4	O incumprimento temporário.....	36
6.4.1	Mora resultante da falta de pagamento de uma só renda.....	38
6.4.1.1	A questão da aplicação do regime de venda a prestações com reserva de propriedade 40	
6.4.1.2	Os regimes especiais relativos a contratos de crédito aos consumidores .....	45
6.4.2	O vencimento antecipado das rendas .....	51
6.4.2.1	Juros sobre as rendas vincendas.....	54
6.5	O incumprimento definitivo.....	55
6.5.1	Cláusula resolutiva expressa.....	57
6.5.2	Os efeitos da resolução sobre as rendas pagas.....	58
7.	As cláusulas penais .....	62
7.1	Breve enquadramento jurídico.....	63
7.2	O regime das cláusulas contratuais gerais e o art. 812º do Código Civil .....	66
7.3	Cláusula de obrigação de indemnizar o locador mediante o pagamento de determinada percentagem das rendas vincendas.....	68
8.	Conclusões.....	74
	Bibliografia.....	78

## Resumo

Os contratos de locação financeira têm registado um crescimento gradual e consolidado ao longo dos últimos anos, fruto das vantagens proporcionadas aos contraentes, alcançando elevado relevo na vida económica e social.

A locação financeira goza de considerável atenção na doutrina e de imensa jurisprudência, em grande medida conseqüente das profundas alterações legislativas que provocaram uma mudança expressiva ao seu regime, onde se destaca a querela jurídica em torno da resolução do contrato de locação financeira, pelo locador, por falta do cumprimento de pagamento das rendas por parte do locatário, provocando uma verdadeira *vexata quaestio*, atendendo às posições díspares preconizadas, fruto da volatilidade das soluções que lhe são apostas.

Com efeito, o presente estudo, partindo de uma incursão aos elementos essenciais deste tipo contratual, concentra-se no exercício do direito de resolução do locador por falta de pagamento das rendas e os efeitos que daí resultam, procedendo em simultâneo a uma análise crítica e construtiva das cláusulas comumente consagradas na generalidade dos contratos, sem descurar os mecanismos de sindicância potencialmente aplicáveis, valendo-se dos entendimentos sufragados pela doutrina e jurisprudência.

## **Abstract**

Financial leasing contracts have registered a gradual growth and consolidated over the last few years, as a result of all the advantages provided to contract parties, achieving high importance in economic and social life.

Financial leasing enjoys considerable attention in doctrine and has an enormous jurisprudence, largely as a result of the profound legislative changes that caused a significant change to its regime, where the legal dispute stands out around the termination of the leasing contract by the lessor, due to the lack of compliance in the payment of rents by the lessee, causing a true “*vexata quaestio*” given to the different positions advocated, as a result of the volatility of the solutions you are betting on.

In fact, the present study, starting from an incursion into the elements of this type of contract, focuses on the exercise of the right of resolution of lessor for non-payment of rents and the resulting effects, proceeding in simultaneously with a critical and constructive analysis of the clauses commonly enshrined in most contracts, without neglecting the mechanisms of inquiry potentially applicable, taking advantage of the understandings supported by the doctrine and jurisprudence.



## **Palavras-chave**

Locação Financeira;

Leasing;

Locador Financeiro;

Locatário financeiro;

Obrigação de pagamento da renda;

Incumprimento.

## **Lista de Abreviaturas**

art. – Artigo

arts. Artigos

al. – Alínea

CC – Código Civil

Cfr. – Conforme

cit. - Citado

DI- Decreto-lei

ROA – Revista da Ordem dos Advogados

RJCCG - Regime Jurídico das Cláusulas Contratuais Gerais, aprovado pelo Decreto-lei n.º 446/85, de 25 de outubro.

RJCLF – Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, aprovado pelo Decreto-lei n.º 149/95, de 24 de junho.

RGICSF - Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-lei n.º 298/92, de 31 de dezembro.

STJ – Supremo Tribunal de Justiça.

TRC - Tribunal da Relação de Coimbra.

TRE - Tribunal da Relação de Évora.

TRG - Tribunal da Relação de Guimarães.

TRP – Tribunal da Relação do Porto.

TRL - Tribunal da Relação de Lisboa

## **1. Introdução**

No decurso deste projeto de investigação atendemos compreender o instituto da locação financeira no contexto histórico e atual, lançando mão de extensa bibliografia e jurisprudência que versa sobre o tema, assim como recolher de outras fontes documentais relevantes ensinamentos para a análise desta temática.

O ponto de partida é determinado pelo enquadramento histórico da locação financeira, mencionando o sucesso que culminou na expansão deste tipo de negócio, inicialmente nos Estados Unidos da América (EUA) ao longo do século XX, mas também a sua importação para a Europa naquele mesmo século, dando nota da especial particularidade que, no nosso Território, a prática comercial foi antecedida pela publicação dos primeiros regimes legais sobre a matéria.

De seguida, no capítulo terceiro, tendo por base o atual regime jurídico aplicável aos contratos de locação financeira estabelecido pelo DL n.º 149/95, de 24 de Junho, sufragando a corrente doutrinal e jurisprudencial, procedemos à caracterização e à enumeração dos elementos essenciais que compõem este tipo contratual, sem descurar as profundas alterações legislativas que originaram uma mudança expressiva do regime, destacando-se a possibilidade concedida às partes para estabelecerem, dentro dos limites das regras gerais de direito, cláusulas sobre determinadas disciplinas até então subtraídas à liberdade contratual.

No capítulo seguinte, dada proximidade com outras figuras jurídicas, em especial a locação comum, o mútuo e a compra e venda a prestações, despontou a necessidade de proceder à sua breve distinção, não só para aplicação dos regimes jurídicos supletivos, como para determinar quais as entidades autorizadas a levar a cabo essas operações, tendo presente que a atividade de locação financeira está reservada a determinadas pessoas jurídicas do sistema financeiro.

Atendendo à especial relevância que assume no tema do presente projeto de investigação, o capítulo quinto debruça-se sobre o conceito e elementos constitutivos das rendas. Havendo neste propósito de confrontar o regime originário e as posteriores alterações legislativas, exaltando a mudança de paradigma que necessariamente implicou a revogação ou reformulação de normas referentes às rendas e ao valor residual, à mora no pagamento

das rendas e da resolução do contrato por incumprimento das obrigações da outra parte. Ainda neste âmbito, foi analisado o prazo de prescrição da obrigação de pagamento da renda, matéria que tem provocado alguma discussão doutrinal.

Seguidamente, no capítulo sexto, verificados nos capítulos anteriores os aspetos gerais fundamentais a respeito das especificidades do contrato de locação financeira, concentra-se no exercício do direito de resolução do locador por falta de pagamento das rendas e os efeitos que daí resultam, segregando as diferentes consequências do incumprimento temporário e do definitivo, atinente a cada um dos regimes supletivos potencialmente aplicáveis: regime geral consagrado no art. 781º do CC ou o regime especial da venda a prestações (em concreto os artigos 934º e 935º do CC), em virtude da eficácia expansiva prevista no n.º 1, do art. 936º do mesmo Código. Face à pertinência, é exposta a especificidade jurídica inerente aos contratos de locação financeira celebrados com consumidores, beneficiários de regime especial no que ao incumprimento contratual diz respeito.

No sétimo capítulo, procedemos em simultâneo a uma análise crítica e construtiva das cláusulas comumente consagradas na generalidade dos clausulados, nomeadamente a cláusula penal que fixa, em caso incumprimento do locatário, o dever de este pagar ao locador o montante correspondente a uma determinada percentagem sobre as rendas vincendas à data da resolução, abordando ainda os mecanismos de sindicância potencialmente aplicáveis. Neste último aspeto, impunha-se apreciar a validade da cláusula penal em termos abstratos e de harmonia com a alínea c), do artigo 19.º do RJCCG, bem como a possibilidade excepcional de redução equitativa da cláusula penal, prevista no art. 812º do CC.

Por último, concentramos as nossas conclusões sufragadas num entendimento contemporâneo e adequado à realidade jurídico-económica atual.

## 2. Enquadramento histórico

### 2.1 A origem da Locação Financeira

Pese embora a evidência de que na Antiguidade<sup>1</sup> eram executadas certas práticas negociais com alguns pontos de contacto com esta figura jurídica, é unanimemente apontado que a locação financeira (ou leasing)<sup>2</sup> tal como a conhecemos, teve origem nos Estados Unidos da América ainda no século XIX, consolidando-se como contrato autónomo na segunda metade do século XX.

Nesse sentido, é apontado como marco histórico o ano de 1877, altura em que a companhia de telefones Bell decidiu ceder o uso dos seus aparelhos seguindo um mecanismo de locação financeira (*financial leasing*)<sup>3</sup>. Nesta primeira fase ainda rudimentar, face ao diminuto volume de negócios, eram os fabricantes que cediam os seus produtos sob a forma de *leasing*, surgindo a constituição da primeira sociedade de leasing no ano de 1952, em São Francisco, nos EUA, denominada United States Leasing Corporation.

Consequentemente, o contrato de leasing resulta de uma longa evolução cujo ponto de partida foi a locação tradicional, despontando “*como um mero instrumento financeiro, de origem e construção acentuadamente pragmáticas, para solucionar algumas necessidades das sociedades e das pessoas singulares na sua atividade*”

---

<sup>1</sup> Desde a Babilónia à Grécia Antiga, ou mesmo os Sumérios, 2000 anos antes de Cristo, cfr. El Mokhtar BEY, De la Symbiotique dans le leasing et le crédit-bail mobiliers. Dalloz, 1979, e Philippe Karelle, Le leasing immobilier, revue de la Faculté de Droit de Liège, n.4, 1196, ambos citados por Sebastião Nóbrega Pizarro (2004, p. 9).

<sup>2</sup> Palavra de origem inglesa, derivado do verbo *to lease*, que significa arrendar ou alugar.

<sup>3</sup> Porém, esclarece Gravato Morais (2011, p. 24) o *financial leasing* tem, no ordenamento norte-americano, características bastante latas em relação à nossa locação financeira, não se exige que o locatário tenha direito de aquisição do bem locado.

*económica*” (Campos. 2002, p. 2), possibilitando ao locatário o uso de determinados bens de produção sem necessidade de os adquirir por via da compra, culminando em maior facilidade na sua substituição logo que as necessidades de crescimento da empresa ou a obsolescência desses bens a isso obrigasse<sup>4</sup>. Por outro lado, este tipo de negócio passou a ser interessante também para o locador, pois, desenvolve uma operação de financiamento em que esta é provida de uma garantia de excelência - a propriedade do bem locado.

O sucesso culminou na expansão deste tipo de negócio, não só nos Estados Unidos ao longo do século XX, mas também a sua importação para a Europa no início da 2ª metade daquele século, em que se destacam países como a França<sup>5</sup>, a Inglaterra, a Bélgica e a Itália.

## **2.2 A locação financeira em Portugal**

A locação financeira surgiu entre nós nos finais da década de 70 do século XX, tendo como particularidade que a prática comercial foi antecedida pela publicação dos primeiros regimes legais sobre a matéria, atualmente revogados, referimo-nos ao DL n.º 135/79, de 18

---

<sup>4</sup> Como salienta Menezes Cordeiro (2016, p.734), a locação financeira pode comportar múltiplas classificações: “*net-leasing e gros-leasing, consoante os custos das reparações, dos seguros e outros corram pelo locatário ou pelo locador; short-leasing e long-leasing, conforme dure menos de 10 ou 10 ou mais anos; first ou secondhand-leasing, quando se reporte a bens novos ou usados; sale-lease-back-leasing, quando o interessado venda o bem ao financiador o qual lho devolve em locação financeira; terme-leasing e revolving-leasing, respetivamente para os contratos de duração pré-definida ou de duração indeterminada, à vontade do locatário; kommunal-leasing, para os contratos contraídos por autarquias, para equipamentos públicos*”.

<sup>5</sup> A França é considerada o país pioneiro europeu a legislar sobre a matéria com a publicação da *Loi 66-455, de 2 juillet de 1966, relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail*, responsável pela introdução da expressão *crédit-bail*, a mais usual para designar *leasing*.

de maio, atinente às sociedades de locação financeira e que introduz na nossa ordem jurídica a expressão locação financeira como sinónima de *leasing*<sup>6 7</sup>.

Por sua vez, o DL n.º 171/79, de 6 de junho, estabeleceu o primeiro regime jurídico da locação financeira, modelo que “*foi, quase traço por traço, o francês*” (Campos, 1983, p. 320), destacando-se a relevância atribuída ao Banco de Portugal, que dispunha da faculdade de fixar, por aviso, limites à autonomia das partes nos mais variados aspetos (desde o montante das rendas à duração dos contratos), bem como os contratos-tipo eram sujeitos à sua aprovação prévia (art. 4º, do DL n.º 171/79).

Entretanto, fruto da necessidade em ajustar o regime de locação financeira às exigências de um mercado caracterizado pela crescente internacionalização da economia portuguesa e pela sua integração no mercado único europeu, surge uma nova regulamentação do regime jurídico da locação financeira, ditado pelo DL n.º 149/95, de 24 de Junho, que revoga o DL n.º 171/79, cujo objetivo é dotar as empresas portuguesas de um instrumento contratual adaptado à internalização da economia, “*de modo a não verem diminuída a capacidade de concorrência perante as suas congéneres estrangeiras*”<sup>8 9</sup>.

O atual regime de locação financeira instituído pelo DL n.º 149/95, de 24 de junho, tem vindo a ser alvo de atualizações, fruto, naturalmente, da sua já longa vigência. A primeira ocorreu através do DL n.º 265/97, de 2 de outubro, cujas alterações versaram,

---

<sup>6</sup> Dispunha o n.º 1, do artigo 1º, do DL 135/79: “*As sociedades de locação financeira são instituições parabancárias que têm como objecto social exclusivo o exercício, nos termos do presente diploma e demais legislação aplicável, da actividade de locação financeira (leasing).*”

<sup>7</sup> Porém, a figura que a nossa lei regula sob o termo “locação financeira”, tal como acontece noutros países, nomeadamente em Itália (*locazione finanziaria*) não engloba tudo quanto o termo leasing abarca no comércio internacional, daí que, como explica Vincenzo Buonocore, citado por Juan M. Farina (2005, p.81) o termo “leasing” é utilizado não para indicar o contrato de locação, mas para ilustrar um instrumento de financiamento típico que se baseia na locação, mas não se esgota nele, motivo pelo qual a tradução italiana do termo leasing mais usual seja “locação financeira”, porquanto a palavra “locação” indica a base central do instituto ou, pelo menos, a relação jurídica preponderante, enquanto o atributo “financeira” tenta captar o aspecto teleológico do regime ou, se se preferir, a sua peculiaridade mais aparente: a função de financiamento.

<sup>8</sup> Cfr. preâmbulo do decreto-Lei 149/95, de 24 de junho.

<sup>9</sup> Menezes Cordeiro (2016, p. 737), quanto ao novo regime instituído pelo DL n.º 149/94, de 24 de junho, considera, em termos técnico-jurídicos, “*que a locação financeira viu substituir a sua regulamentação marcadamente civilística por um tipo de articulado vincadamente bancário. O diploma é mais funcional, acentuando, por essa via, a vertente financeira do leasing*”.

essencialmente, a disciplina da locação financeira sobre imóveis (arts. 3º, 10º e 11º), tendo o mesmo diploma procedido à revogação do DL n.º 10/91, de 9 de janeiro, que estabelecia o regime do contrato de locação financeira de imóveis para habitação.

Posteriormente, o Decreto-lei n.º 285/2001, de 3 de novembro, procedeu a significativas alterações, destacando-se a possibilidade concedida às partes para estabelecerem, dentro dos limites das regras gerais de direito, cláusulas sobre determinadas disciplinas até então subtraídas à liberdade contratual. Esta mudança de paradigma implicou a revogação de alguns preceitos e a alteração de outros, em concreto foram revogados artigos referentes à disciplina das rendas e do valor residual (arts. 4º, 5º, 16º e 20º), ainda a alteração dos prazos do contrato de locação financeira (art. 6º).

Deste modo, a disciplina do contrato de locação financeira, até à revisão operada pelo mencionado DL n.º 285/2001, continha regime específico referente à mora no pagamento das rendas, em concreto, resultava do n.º1, do artigo 16º do DL n.º 149/95, *“a mora no pagamento de uma prestação de renda por um prazo superior a 60 dias permite (ia) ao locador resolver o contrato, salvo convenção em contrário a favor do locatário.”* Esta regra era entendida como imperativa em relação ao locador mas supletiva em relação ao locatário, na medida que possibilitava convenção em contrário a seu favor, sem prejuízo de *“o locatário pode(x) precluir o direito à resolução, por parte do locador, procedendo ao pagamento do montante em dívida, acrescido de 50%, no prazo de oito dias contados da data em que for notificado pelo locador da resolução do contrato”* (n.º 2 do revogado artigo 16º).

De facto, foi claro o propósito do legislador em afastar certas normas imperativas previstas no regime e dar primazia às *“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 objectivos que visam prosseguir”*<sup>10</sup>.

Por conseguinte, no regime atual, *“o contrato de locação financeira pode ser resolvido por qualquer das partes, nos termos gerais, com fundamento no incumprimento das obrigações da outra parte, não sendo aplicáveis as normas especiais, constantes de lei*

---

<sup>10</sup> Cfr. §1 do preâmbulo do decreto-lei n.º 285/2001, de 3 de novembro.



*civil, relativas à locação*” (n.º1, do art. 17º), sem no entanto constar qualquer referência aos efeitos da resolução por incumprimento das obrigações do locatário.

Por último, através do DL n.º 30/2008, de 25 de fevereiro, são introduzidas alterações respeitantes à publicidade do contrato (art.º 3.º), ao cancelamento do registo de locação financeira com fundamento na resolução do contrato por incumprimento (n.º 2, do art.º 17.º) e no âmbito da providência cautelar de entrega judicial (art.º 21.º), alterações cujo objetivo é *“evitar acções judiciais desnecessárias”*<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Cfr. preâmbulo do decreto-lei n.º 30/2008, de 25 de fevereiro.

### 3. Caracterização e elementos essenciais

#### 3.1 Caracterização do contrato de locação financeira

O contrato de locação financeira em Portugal, como bem salienta PESTANA DE VASCONCELOS (2019a, p. 530), sempre se caracterizou por ser um “*contrato típico com pormenorizada regulamentação legal*”, inicialmente mais restritiva, evoluindo ao ponto de alargar o objeto do contrato a quaisquer bens suscetíveis de serem dados em locação (n.º 1, do art. 2º do RJCLF)<sup>12</sup>, culminando na liberalização de determinadas disciplinas, tornando o contrato de locação financeira não só fulcral instrumento de crédito empresarial, como cada vez mais utilizado no crédito ao consumo, assumindo-se como uma figura de destaque no nosso ordenamento jurídico e de elevado relevo na vida económica e social, fruto das inúmeras vantagens que comporta para as partes envolvidas.

Nesse sentido, a locação financeira representa uma operação de financiamento, não através de uma quantia em dinheiro, mas por via do gozo de um bem, sem recair a obrigatoriedade da sua compra pelo utilizador. Deste modo, o locatário financeiro, pretendendo adquirir a disponibilidade sobre determinado bem de equipamento ou de consumo, mesmo que só por determinado período de tempo, mas não consiga ou não queira despendar no imediato do preço total desse bem, pode convencionar com intermediário financeiro para que este o adquira ou mande construir por sua indicação. Este procedimento

---

<sup>12</sup> Na verdade, além do bem ser suscetível de ser dado em locação é necessário complementar com outro critério, previsto logo no art. 1º do RJCLF, que é a possibilidade do bem em causa ser suscetível de ser alienado. É precisamente por causa deste último critério que a doutrina italiana, nomeadamente Rodolfo La Torre, in *Manuale della locazione*, citado por Gravato Morais, (2011, p. 43), justifica a admissibilidade da locação financeira de bens imateriais. No nosso ordenamento jurídico, como se sabe, a propriedade intelectual aludida no art. 1303º do CC, em concreto os direitos de autor, é admissível ceder ou transmitir o conteúdo patrimonial do direito de autor para um terceiro ao abrigo do art. 9º, n.º 2 e art. 40º alínea b), ambos do Código do Direito de Autor e dos Direitos Conexos, aprovado pelo DL n.º 63/85, de 14 de março. O mesmo se dirá dos direitos da propriedade industrial igualmente suscetíveis de transmissão ou de serem onerados (cfr., respetivamente, art. 30º e art. 6º do Código de Propriedade Industrial, aprovado pelo DL n.º 110/2018, de 10 de dezembro). Deste modo, podemos concluir que os bens incorpóreos são passíveis de serem dados em locação financeira.

permite, especialmente no caso das empresas, modernizar equipamentos com custo inferior e diferido no tempo, correndo, no entanto, o risco de perda ou de deterioração do bem por conta do locatário, apesar de não ser o proprietário (art. 15º do RJCLF).

Por sua vez, a locação financeira apresenta igualmente benefícios para o locador financeiro. Como se está perante um contrato de crédito e garantia, obtém rendimento em razão do capital investido, a garantia do crédito tem a particular vantagem de assentar na propriedade do bem locado, sem prejuízo de acumular com outras garantias (art. 19º do RJCLF), dispondo ainda, no termo do contrato, da possibilidade de vender o bem ou celebrar nova locação.

Porém, o risco de desvalorização acentuada do bem locado e a conseqüente perda de valor, fruto da própria natureza de equipamentos de desgaste rápido ou devido a uma utilização menos prudente por parte do locatário, que acrescido de custos financeiros e administrativos, poderá culminar em repercussões significativas na esfera patrimonial do locador. Antevendo tal cenário, o locador pode tender a recorrer à excessiva cumulação de garantias, que inevitavelmente encarecem a relação contratual e oneram o locatário financeiro com encargos não produtivos.

### **3.2 Noção e elementos essenciais da locação financeira**

De harmonia com o art. 1º do RJCLF, a locação financeira define-se como “*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*”.

Na doutrina, a noção de locação financeira não se afasta da definição legal, mantendo na sua maioria os elementos essenciais que caracterizam este tipo de contrato.

Nesse sentido, para o Prof. LEITE DE CAMPOS, a locação financeira é “*um contrato a médio ou longo prazo dirigido a financiar alguém, não através de uma quantidade em dinheiro, mas através do uso de um bem. Está-lhe subjacente a intenção de proporcionar*

*ao locatário não tanto a propriedade de determinados bens, mas a sua posse e utilização para um determinado fim*”<sup>13</sup>.

Para a jurisprudência, o contrato de locação financeira é *“aquele pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a conceder à outra o gozo temporário de uma coisa adquirida ou construída por indicação da última que, num prazo determinado ou determinável, a pode comprar*”<sup>14</sup>.

Apresentam-se, assim, como elementos do contrato de locação financeira: (i) a cedência temporária, pelo locador ao locatário, do gozo de um bem móvel ou imóvel; (ii) a aquisição ou construção desse bem por indicação do locatário; (iii) a cedência é realizada contra o pagamento de uma remuneração (renda) e; (iv) decorrido o período convencionado, o locatário pode exercer a opção de compra do bem locado, mediante o pagamento de um preço determinado no próprio contrato (valor residual).

Como já foi por nós salientado, o sentido evolutivo preconizado pelo legislador pauta-se pela liberalização do regime de locação financeira, em virtude da *“experiência colhida da aplicação do regime jurídico do contrato de locação financeira, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho, tem vindo a demonstrar que a disciplina de certos aspectos desse contrato, 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 objectivos que visam prosseguir*”<sup>15</sup>.

Consequentemente, atendendo que os contratos de locação financeira são geralmente celebrados ao abrigo de cláusulas contratuais gerais que auxiliam na modelação do seu conteúdo contratual, estes contratos integram-se no âmbito de aplicação do Regime Jurídico das Cláusulas Contratuais Gerais.

---

<sup>13</sup> Cfr. Diogo leite Campos, *Ensaio de análise tipológica do contrato de locação financeira*, in BFDUC, vol. LXIII, 1987, pág. 10, citado no acórdão do STJ, proferido no processo 6186/08-6, de 02-07-2009, relator Gilberto Jorge, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>14</sup> Acórdão do STJ de 22-01-2004, proferido no processo n.º 03B4387, relator Salvador da Costa, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>15</sup> Cfr. preâmbulo do DL n.º 285/2001, de 3 de novembro, que procedeu a significativas alterações ao DL n.º 149/95, de 24 de junho.

Porém, nos contratos de adesão, em regra, existem limitações de índole prática à liberdade de modelação do conteúdo contratual, visto que as cláusulas insertas são cláusulas predeterminadas, em que uma das partes, no caso - o locador, formula unilateralmente as cláusulas negociais e a outra parte (locatário) aceita essas condições através da adesão ao modelo que lhe foi apresentado.

Isso mesmo é explicado por PINTO MONTEIRO (2002, p. 2) ao incluir os contratos de locação financeira no rol de contratos de adesão, face à presença das características deste tipo de contratos: a pré-disposição, a unilateralidade, a rigidez, a generalidade e a indeterminação. Deste modo, *“alguém, normalmente uma empresa, elabora previamente as cláusulas (ou “condições”) que irão fazer parte de todos os contratos que vier a celebrar, seja com quem for. Isto não impede, naturalmente, eventuais negociações entre as partes quanto a alguns aspectos do contrato — no essencial, porém, ele será regido, no todo ou em parte, pelas cláusulas previamente formuladas, sem que o aderente possa alterá-las”*.

Posto isto, podemos caracterizar o contrato de locação financeira como um contrato típico (ou nominado, do qual a sua disciplina emerge essencialmente do citado DL n.º 149/95), formal (sendo bastante a redução a escrito, sem prejuízo da exigência de formalidades específicas para certos tipos de bens, cfr. art. 3º do RJCLF), de adesão e bilateral. Deste último aspeto, destacamos como elementos constitutivos, o dever de o locador financeiro adquirir ou mandar construir o bem a locar, para conceder temporariamente o gozo ao locatário financeiro que, caso este assim pretenda, poderá adquirir no termo do contrato (art. 9º do RJCLF)<sup>16</sup>. E a obrigação do locatário financeiro ao cumprimento de uma prestação pecuniária, a denominada *renda* (art. 10º, n.º 1 al. a) do RJCLF)<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Esta é a lista exemplificativa de deveres do locador financeiro consagrada nas três alíneas do n.º 1 do art. 9º do RJCLF, sob a epígrafe “posição jurídica do locador”, prevendo o n.º 2 deste artigo a aplicabilidade dos direitos e deveres previstos no regime da locação comum que não se mostrem incompatíveis com a locação financeira, elencando em especial os que se resumem ao direito de defesa da integridade e de examinar o bem locado, bem como fazer suas os elementos acessórios incorporados no bem pelo locatário [alíneas a) a c)].

<sup>17</sup> A obrigação de pagar as rendas surge na primeira posição de um vasto rol exemplificativo de obrigações do locatário financeiro consagrado no art. 10º do RJCLF, sob a epígrafe “posição jurídica do locatário” (bem mais amplo do que as obrigações adstritas ao locador). O n.º 2 deste mesmo preceito ressalva os direitos que especialmente lhe assistem, além da aplicação dos direitos e deveres gerais previstos no regime da locação comum que não sejam incompatíveis com a locação financeira.

Importa ainda salientar, ao abrigo princípio da exclusividade consagrado no n.º 2, do art. 8º do RGICSF, só as sociedades de locação financeira (n.º 1, do art. 1, do DL 72/95, de 15 de abril)<sup>18</sup>, os Bancos<sup>19</sup> e as Instituições Financeiras de Crédito (IFIC),<sup>20</sup> “*podem exercer, a título profissional*”, operações de locação financeira.

A título não profissional, *a contrario sensu*, não se verificam limitações específicas<sup>21</sup>.

No que concerne ao locatário, não se exigem, no regime atual, requisitos específicos para que uma pessoa, singular ou coletiva, possa figurar como locatário financeiro<sup>22</sup>.

### 3.3 Carácter tripartido ou trilateral

Como ficou dito, constitui um dos deveres principais do locador financeiro, adquirir a um fornecedor determinada coisa, cujo gozo está obrigado a ceder ao locatário.

Frequentemente, a locação financeira é caracterizada como uma operação tripartida, embora os sujeitos do contrato propriamente dito sejam dois: o locador financeiro e o locatário, não fazendo parte deste o fornecedor, “*qualquer que seja a construção que se faça das relações do locador e do locatário com ele*” (Duarte. 2012, p.88). Por sua vez, é o locador financeiro quem celebra com o fornecedor, indicado pelo locatário (contraparte no

---

<sup>18</sup> Diploma regulador das sociedades de locação financeira, sendo estas as “*que têm por objeto principal o exercício da atividade de locação financeira*” (n.º 1, do art. 1º do DL n.º 72/95), e que preenchem o tipo de sociedade financeira (art. 6º, al. b), subalínea iii), do RGICSF).

<sup>19</sup> Cfr. art. 3 e art. 4º, n.º1, al. b), ambos do RGICSF.

<sup>20</sup> As IFIC foram criadas ao abrigo do DL n.º 186/2002, de 21 de agosto, e nos termos do seu art. 1º, “*são instituições de crédito que têm por objecto a prática das operações permitidas aos bancos, com excepção da recepção de depósitos*”.

<sup>21</sup> No mesmo sentido, Pestana de Vasconcelos (2019a, p. 534). Na verdade, já a redação do art. 4º do mencionado DL n.º 72/95, entretanto revogado pelo DL n.º 186/2002, de 21 de agosto, sob a epígrafe “*Exclusividade*”, disponha, “*para além dos bancos, só as sociedades de locação financeira podem celebrar, de forma habitual, na qualidade de locador, contratos de locação financeira*”.

<sup>22</sup> No entanto, fruto da evolução legislativa, a locação financeira pode ter por objeto bens de consumo, o que poderá implicar, como se demonstrará mais à frente, a adaptação aos pressupostos do DL n.º 133/2009, de 2 de junho, aplicável aos contratos de crédito aos consumidores.

contrato de locação financeira), o contrato de compra e venda ou de empreitada que servirá de objeto ao contrato de locação financeira.

Esta operação é, portanto, em regra, constituída por dois contratos bilaterais: o contrato de locação financeira celebrado entre locador e locatário e um outro contrato de compra e venda ou de empreitada, celebrado entre locador financeiro e o fornecedor.

Porém, esta estrutura trilateral não é requisito essencial do contrato de locação financeira, somente um elemento natural. Disso é exemplo a livre disponibilidade da coisa objeto de locação facultada ao locador, pois, findo o contrato sem que o locatário financeiro tenha exercido a faculdade de compra, aquele pode, nos termos do art. 7º do RJCLF, “*dispor do bem, nomeadamente vendendo-o ou dando-o em locação ou locação financeira ao anterior locatário ou a terceiro*”. Por conseguinte, para este contrato de locação não haverá uma compra ou contrato de empreitada do bem locado por indicação do “novo” locatário<sup>23</sup>.

Ainda assim, pese embora o bem locado pertencer ao locador financeiro, o legislador contemplou relações entre o locatário e o fornecedor, no sentido de aquele poder “*exercer contra o vendedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos ao bem locado ou resultantes do contrato de compra e venda ou de empreitada*” (art. 13º do RJCLF).

---

<sup>23</sup> Este é um dos fundamentos para atualmente não subsistirem dúvidas na doutrina quanto à admissibilidade da denominada locação financeira restitutiva (*sale and lease back*) no nosso ordenamento jurídico (cfr. Gravato Morais, 2011, p. 57 e 58), afirmando ainda Pestana de Vasconcelos (2019a, p. 539) que se está perante uma modalidade típica de locação financeira incluída na noção do art. 1º do RJCLF, havendo a natural necessidade de algumas adaptações decorrentes da bilateralidade da operação. Genericamente, podemos caracterizar a locação financeira restitutiva como o negócio em que o proprietário de um bem o vende a locador financeiro e este de imediato lhe cede em locação financeira por determinado prazo e renda, permitindo ao ora vendedor tornado locatário financeiro, a possibilidade de voltar a adquirir o bem finda a locação.

## 4. Locação financeira e figuras afins

### 4.1 Figuras afins

Face à proximidade deste tipo de contrato com outras figuras jurídicas, em especial a locação comum, o mútuo e a compra e venda a prestações, surge a necessidade de proceder à sua breve distinção, não só para aplicação dos regimes jurídicos supletivos, como para determinar quais as entidades autorizadas a levar a cabo essas operações, pois, como já aqui foi salientado, a atividade de locação financeira está reservada a determinadas pessoas jurídicas do sistema financeiro.

### 4.2 Locação comum

Não restam dúvidas que a locação financeira forma um tipo contratual distinto, não obstante a presença de alguns pontos de contacto com a locação comum<sup>24</sup>, desde logo porque esta configura o contrato-tipo de cedência do uso.

Nesse sentido, verifica-se a similitude em determinadas designações, como o próprio *nomem juris*<sup>25</sup> (*locação financeira*), os sujeitos (locador e locatário), e a obrigação de pagamento de uma renda pelo locatário<sup>26</sup>.

---

<sup>24</sup> Também designada pelos diversos autores como *locação civil* ou simplesmente *locação*.

<sup>25</sup> Como explica Costa Gomes, (2012, p. 351 e 352), a expressão *locação financeira* resulta de dois fatores: “a *locação* é o tipo contratual clássico que estrutura os termos de disponibilização do bem, enquanto a referência a *financeira* espelha o facto de a decisão de recorrer ao crédito por esta via ser uma decisão financeira da empresa ou do particular”, acrescentando ainda “que a *locação* é o fato ou hábito que esta modalidade de crédito veste para se apresentar no mercado, não menos certo é que a figura é, substancialmente, uma modalidade de crédito (*lato sensu*), pelo que o fato só é utilizado enquanto compatível com esta natureza”.

<sup>26</sup> Cfr art. 10º, n.º 1, alínea a) do RJCLF e art. 1038º, al. a) do CC.



Assim, à semelhança do contrato de locação financeira, a locação também se encontra tipificada legalmente<sup>27</sup>, e é definida como “*o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição*” (art. 1022º do CC).

Partindo dos conceitos legais, é desde logo possível destacar que a locação financeira implica características distintivas, como o facto da coisa objeto do contrato ser *adquirida ou construída por indicação* do locatário, bem como a possibilidade deste adquirir a coisa locada no final do contrato com base num preço previamente determinado ou determinável mediante simples critérios fixados.

Por outro lado, na locação comum a obrigação de *entregar e assegurar o gozo* da coisa locada (art.º. 1031º do CC), evidencia conteúdo diverso da locação financeira, pois o locador financeiro não está obrigado assegurar o gozo da coisa para os fins que se destina (arts. 1º e 9º, n.º 1, al. a) do RJCLF), sendo admissível que o locatário financeiro suporte a obrigação de pagamento da renda mesmo sem ter o gozo efetivo do bem locado.

E, observando que ambos são contratos onerosos, a própria *retribuição* assume funções diversas numa e noutra. Na locação civil, para GRAVATO MORAIS (2011, p. 61), “*a renda corresponde à mera contrapartida do gozo que é proporcionado*”, acrescentando ainda DIOGO LEITE CAMPOS (2002, p. 8) que se está perante “*prestações periódicas, correspondentes a períodos sucessivos, dependentes da duração do contrato, em termos de, desaparecido o bem, desaparecer a obrigação*”.

Ao invés, na locação financeira, como melhor se demonstrará no decurso do presente estudo, há economicamente uma obrigação única do devedor, correspondente, grosso modo, ao custo do bem, com prestações fracionadas no tempo.

Na verdade, como salienta FILIPE CASSIANO DOS SANTOS (2007, p. 396), o contexto em que o contrato de locação financeira surge e os interesses a que responde são distintos dos da locação comum. Assim, o locador financeiro adquire especialmente o meio para ceder o gozo e como financiar a aquisição pelo locatário da disponibilidade do bem, enquanto na locação comum, o locador pretende, sem mais, dar o gozo, retirando as vantagens que o valor de uso do bem lhe pode dar e conservando a propriedade. Conclui este

---

<sup>27</sup> Em concreto nos artigos 1022º e seguintes do CC.

autor, “na locação a propriedade é pressuposto do contrato, enquanto que no leasing decorre e é consequência do próprio contrato, surgindo depois e por causa das obrigações nele assumidas”. Isto é, na locação comum o locador age enquanto proprietário, na locação financeira o “locador age no desempenho da sua atividade de financiador e a propriedade é puramente consequencial e instrumental”.

Consequentemente, justificado pela falta de intervenção do locador financeiro na escolha, quer do fornecedor, quer do bem locado, o próprio conteúdo do direito de propriedade é substancialmente diferente no âmbito de um contrato de locação financeira, atendendo que o locador financeiro não suporta os riscos inerentes de um verdadeiro proprietário: não responde pelos vícios da coisa ou pela sua inadequação aos fins do contrato (confrontar o art. 1032º, al. b) do CC com o art. 12º do RJCLF), e o risco de perda ou deterioração do bem corre por conta do locatário (confrontar o art. 1044º do CC com o art. 15º do RJCLF)<sup>28</sup>.

Por fim, no que ao presente estudo releva, não obstante a aplicação subsidiária de algumas normas da locação comum ao contrato de locação financeira, em concreto sobre direitos e deveres gerais dos sujeitos (locador financeiro e locatário), como resulta expressamente do n.º 2, do art. 9º e do n.º 2, do art. 10º, ambos do RJCLF, as normas relativas à resolução contratual não são aplicáveis à locação financeira, tal como decorre do art. 17º do RJCLF<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> Neste âmbito, salienta Calvão da Silva (1996, p. 23), “no fundo, é co-natural ao leasing que a sociedade locadora se obrigue a adquirir e a conceder o gozo da coisa ao locatário mas se desinteresse ou exonere dos riscos e da responsabilidade relativos à sua utilização”.

<sup>29</sup> Dispõe o n.º 1 do art. 17º do RJCLF que “o contrato de locação financeira pode ser resolvido por qualquer das partes, nos termos gerais, com fundamento no incumprimento das obrigações da outra parte, não sendo aplicáveis as normas especiais, constantes de lei civil, relativas à locação”.

### 4.3 O contrato de Mútuo

Pelo facto de a locação financeira consubstanciar um dos instrumentos disponíveis para financiar aquisição de bens, por vezes é equiparada ao contrato de mútuo. Porém, são figuras jurídicas distintas, não obstante a existência, também aqui, de pontos de contacto.

O contrato de mútuo está regulado nos artigos 1142º e seguintes do CC e traduz-se no *“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”*(art. 1142º do CC), em que *“as coisas mutuadas tornam-se propriedade do mutuário pelo facto da entrega”* (art. 1144º do CC) e a sua onerosidade é presumida (art. 1145º do CC).

Do conceito legal apresentado resultam, essencialmente, as seguintes características do mútuo: (i) uma parte, designada mutuante, empresta certa coisa a outra - o mutuário; (ii) o objeto emprestado diz respeito a dinheiro ou outra coisa fungível; (iii) o mutuário fica obrigado a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade; (iv) a transmissão da propriedade das coisas mutuadas tem efeito real pelo facto da entrega; (v) o contrato de mútuo não é necessariamente oneroso.

Na senda do que tem vindo a ser dito, o contrato de locação financeira tem com características essenciais o dever de o locador adquirir ou mandar construir o bem a locar, que irá conceder temporariamente ao locatário financeiro o seu gozo, e a obrigação deste ao cumprimento de uma prestação pecuniária, podendo, contudo, no termo do contrato, adquirir a coisa locada por valor previamente estipulado.

Como conclui DIOGO LEITE DE CAMPOS (2002, p. 6), *“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”*.

#### **4.4 O contrato de compra e vendas a prestações com cláusula de reserva de propriedade**

De harmonia com o artigo 874º do CC, a compra e venda *é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço*, incorporando os seguintes efeitos essenciais (art. 779º do CC): *a) a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito; b) a obrigação de entregar a coisa; e, por último, alínea c) a obrigação de pagar o preço.*

Por conseguinte, verifica-se, na compra e venda, *“a transmissão correspondente de duas prestações: por um lado, a transmissão do direito de propriedade ou de outro direito; por outro lado, o pagamento do preço”* (Pires de Lima e Antunes Varela, 1997, p. 160).

O contrato de compra e venda assume algumas especificidades, nomeadamente a regra contida no art. 886º do CC que, contrariamente à regra geral do art. 801º do mesmo Código, não permite ao vendedor, salvo convenção em contrário, a possibilidade de resolver o contrato por falta de pagamento do preço, mesmo perante incumprimento definitivo, no caso de já ter sido transmitido o direito sobre a coisa e feita a entrega da mesma.

Não obstante, regra geral, o direito se transmite com a celebração do contrato de compra e venda, atendendo ao tipo de prestação acordada, a transmissão do direito pode ser relegada para momento posterior (art. 408º do CC), assumindo, neste âmbito, a cláusula de reserva de propriedade (*pactum reservati domini*), cujo regime está previsto no artigo 409º do CC, o meio mais usual relativo à transferência do direito<sup>30 31</sup>.

Prescreve o n.º1 daquele normativo, *“nos contratos de alienação é lícito ao alienante reservar para si a propriedade da coisa até ao cumprimento total ou parcial das obrigações da outra parte ou até à verificação de qualquer outro evento”*. Com efeito, *“a cláusula de reserva de propriedade, prevista no art. 409º do CC, apresenta-se, pelo menos em termos teóricos, como uma condição ou um termo suspensivos da*

---

<sup>30</sup> Nesse sentido, ver Pedro Romano Martinez (2017, p. 240 e 241).

<sup>31</sup> Uma outra possibilidade será as partes incluírem no contrato de compra e venda uma cláusula de resolução convencional, prevendo a possibilidade, ainda que o direito se tenha transmitido e a coisa haja sido entregue, de o vendedor resolver o contrato por falta de pagamento do preço.

*transferência da propriedade ou de outro direito real*”, não obstante parte da doutrina considerar “*que a cláusula corresponde a uma expectativa real de aquisição de um direito*”(Martinez. 2017, p. 241).

Deste modo, “*se reservar para si a propriedade da coisa até ao cumprimento das obrigações da outra parte ou à verificação de qualquer outro evento, é sinal de que a alienação é feita sob condição suspensiva – e não sob condição resolutiva da falta de cumprimento ou da não verificação do evento*” (Varela. 2000, p. 305).

#### **4.4.1 A venda a prestações**

Nos termos do art. 934º do CC, *vendida a coisa a prestações, com reserva de propriedade, e feita a sua entrega ao comprador, a falta de pagamento 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.*

O regime fixado representa, pois, uma importante limitação ao exercício do direito à resolução do contrato por falta de pagamento do preço, que se traduz no impedimento do vendedor em resolver o contrato se apenas estiver em dívida uma prestação que não exceda a oitava parte do preço.

A *ratio legis* desta solução legal assenta, nas palavras de TERESA ANSELMO VAZ (1995, p. 19), “*na ideia de proteção do comprador, parte entendida como mais débil face ao vendedor, com tendência a endividar-se para o futuro em medida superior aos seus próprios meios e que, provavelmente, contratou com alguma imponderação e imprevidência face ao aliciamento que representa a aquisição de bens a prestações*”.

Com efeito, a regra constante naquele artigo estabelece um regime especial ao disposto no já citado art. 886º do CC. Assim, para impossibilitar a resolução do contrato com fundamento na falta de pagamento, é necessário que a coisa tenha sido entregue ao comprador e a falta em causa diga respeito a uma só prestação que não exceda a oitava parte

do preço<sup>32</sup>, “*mesmo que seja, a segunda ou terceira vez que o devedor (comprador) incorra em semelhante falta*” (Pires de Lima e Antunes Varela, 1997, p. 228).

A parte final do artigo 934º do CC consubstancia ainda uma exceção ao regime da perda do benefício do prazo estabelecido no art. 781º do CC, no sentido de que, no caso especial da venda a prestações, a falta de pagamento de uma prestação que não exceda a oitava parte do preço, não perde o comprador o benefício do prazo.

Para PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA (1997, p. 228 e 229), o regime da venda a prestações previsto nos artigos 934º a 936º do CC só compreende as situações em que é a propriedade o direito vendido, “*na prática, a finalidade económica deste tipo de aquisição não vai, em regra, além da venda de coisas com o pagamento do preço rateado em prestações periódicas*”.

Se houver mais de uma prestação em atraso ou uma que exceda a oitava parte do preço, o vendedor não adquire de imediato o direito à resolução, simplesmente caí o obstáculo à resolução do contrato instituído pelo artigo 934º do CC e este contrato passa a sujeitar-se ao regime normal da resolução, havendo a necessidade de converter a mora em incumprimento definitivo (arts. 801 e 808º do CC)<sup>33</sup>.

Os mesmos ilustres autores qualificam a exceção prevista no art. 934º de carácter imperativo, com fundamento na expressão “*sem embargo de convenção em contrário*” assume o sentido “*de não obstante convenção em contrário, ainda que haja ou mesmo que haja convenção em contrário*” (Pires de Lima e Antunes Varela, 1997, p. 230).

Ainda neste propósito, acrescenta PEDRO ROMANO MARTINEZ (2001, p. 93), a imperatividade tem sido defendida por motivos de “*defesa do consumidor associados com*

---

<sup>32</sup> Como explica Pedro Romano Martinez (2017, p. 245), “*no termo preço, estão abrangidas todas as quantias pagas pelo comprador ao vendedor em razão da alienação da coisa, mesmo que não lhe tenham dado esse nome. Se ao preço propriamente dito acrescem impostos e outras despesas que o comprador tem de pagar ao vendedor, a oitava parte é determinada em relação ao todo*”.

<sup>33</sup> Para Pedro Romano Martinez (2017, p. 246), “*depois de interposta a acção de condenação quanto ao pagamento do preço em dívida, não será lícito que o vendedor altere a sua pretensão e intente um pedido de resolução do contrato*”. Porém, em sentido diverso, Pires de Lima e Antunes Varela (1997, p. 230), considerando que “*o vendedor pode, compreensivelmente, preferir a manutenção à resolução do contrato, mas não querer, legitimamente, abrir mão do domínio da coisa sem o efetivo pagamento da totalidade do preço*”.

*a proteção da parte mais desfavorecida e menos esclarecida, por razões históricas do preceito”.*<sup>34</sup>

#### **4.4.2 Extensão do regime a outros contratos**

De harmonia com o n.º 1, do art. 936º do CC, o regime da venda a prestações previsto nos artigos 934º e 935º, do mesmo Código, “*é extensivo a todos os contratos pelos quais se pretenda obter resultado equivalente ao da venda a prestações*”, sejam eles contratos atípicos ou típicos.

Com efeito, a expressão “*resultado equivalente*”, como explica TEREZA ANSELMO VAZ (1995, p. 47 e 48), impõe a procura de elemento distintivo e qualificador da compra e venda para efeitos de determinar que outras figuras contratuais se podem submeter ao seu regime, não se exigindo figuras idênticas, basta que sejam semelhantes ou análogas.

Para PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA (1997, p. 233), o resultado é equivalente ao da venda a prestações, “*quando se dão facilidades ao comprador relativamente ao pagamento do preço*”, considerando ainda que o n.º 2 do citado artigo 936º prevê “*o caso especial da locação-venda, hipótese corrente...muito próxima de uma das modalidades do contrato de leasing*”<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> No mesmo sentido, MENEZES LEITÃO (2014, p. 64) escreve, “*consistindo esta uma norma de proteção ao comprador a crédito, normalmente a parte mais fraca do contrato, não faria sentido admitir-se que essa proteção fosse retirada por simples estipulação negocial, que dificilmente corresponderia a uma efetivo exercício da liberdade contratual*”.

<sup>35</sup> O contrato de locação-venda, cuja origem antecede a venda a prestações com reserva de propriedade, não se encontra tipificado e corresponde a contrato de locação no qual é estipulado que a coisa objeto da locação se tornará propriedade do locatário depois de satisfeitas todas as rendas ou alugueres pactuados. Por outras palavras, o locador proporciona o gozo temporário de uma coisa ao locatário, mediante retribuição e desde o momento da celebração do contrato que fica definido a transmissão automática da propriedade da coisa locada para o locatário, sem necessidade de emissão de nova declaração para o efeito. Ou seja, verifica-se a automaticidade do efeito translativo próprio da compra e venda a prestações com reserva de propriedade. Como acrescenta Menezes Leitão (2014, p.70), este contrato, “*apesar de qualificado pelas partes como locação,*

Porém, PEDRO ROMANO MARTINEZ (2001, p. 95) aponta como complexa a aplicação do regime “*da compra e venda a prestações a negócios jurídicos que prosseguem finalidades idênticas, como o aluguer de longa duração e a locação financeira, relativamente aos quais a aplicação destas regras pode suscitar sérias dificuldades*”.

Face à sua pertinência e relevância no presente estudo, voltaremos mais adiante a analisar a questão da aplicabilidade do regime de venda a prestações com reserva de propriedade ao contrato de locação financeira.

---

*desempenha a mesma função económica da venda a prestações com reserva de propriedade, pelo que é sujeita pelo legislador ao mesmo regime*”. Consequentemente, como esta figura contratual tem como finalidade a obtenção de um resultado equivalente ao regime (posterior) da venda a prestações com reserva de propriedade (como disso é exemplo o citado n.º 2 do art. 936º do CC), não tem atualmente grande expressão na prática comercial.



## 5. As rendas

### 5.1 Evolução legislativa

Por força do contrato de locação, sabemos que o locatário financeiro se obriga a pagar uma retribuição ao locador sob a forma de renda (cfr. a alínea a), do n.º1, do artigo 10º do RJCLF), sem no entanto constar, na atual redação do regime, definição para o conceito de renda. Todavia, nem sempre foi assim.

No âmbito do primitivo regime do contrato de locação financeira, instaurado pelo DL n.º 171/79, a renda deveria 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”* (n.º 1 do art. 10º).

Posteriormente, na versão originária do atual regime jurídico estabelecido pelo DL n.º 149/95, o art. 4º, sob a epígrafe *“Rendas e valor residual”*, dispunha no n.º 1, *“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 ao montante não recuperado”*.

Posto isto, podemos concluir que a soma das rendas com o valor residual, corresponde ao valor do bem locado acrescido da devida remuneração ao locador pelo capital investido.

Acresce, durante a vigência daquele normativo, o Banco de Portugal estava incumbido de estabelecer os limites mínimos e máximos do valor residual, pois, enquanto não fizesse uso desta competência, o valor residual não podia ser inferior a 2% do valor do bem locado e, relativamente aos bens móveis, não podia ser superior a 25% (n.º 3 do art. 4º). Por último, o valor de cada renda não podia *“ser inferior ao valor dos juros correspondentes ao período a que a renda respeite”* (n.º 6 do art. 4º).

No entanto, fruto das alterações preconizadas pelo já mencionado DL n.º 285/2001, aquela e outras normas foram revogadas atendendo *“que a transparência das condições contratuais e a livre concorrência consubstanciam formas adequadas de acautelar a*

*protecção dos consumidores dos serviços prestados pelas instituições habilitadas à realização de actividades de locação financeira*”<sup>36</sup>.

Consequentemente, como salienta COSTA GOMES (2013, p. 353), “o legislador ao revogar os artigos 4 (*Rendas e valor residual*) e 5 (*Redução das rendas*)” do RJCLF, “*demonstrou claramente o propósito de deixar a composição das rendas ao livre acordo das partes*”.

Deste modo, no que ao concreto regime das rendas diz respeito, aspetos como o cálculo, o momento do vencimento da obrigação, a atualização ou mesmo as consequências da mora deixaram de se encontrarem positivadas em abono do princípio da liberdade contratual.

No mesmo sentido, o valor residual passou a ser livremente negociado entre o locador e o locatário financeiro, deixando de figurar no atual regime qualquer referência ao limite máximo do montante não amortizado pelas rendas<sup>37</sup>.

## **5.2 Periodicidade e tipos de rendas**

As rendas podem figurar-se essencialmente em dois tipos de modalidades: rendas de valor constante e rendas de valor variável.

As primeiras, tal como resulta da sua designação, compreendem prestações de valor igual durante a vigência do contrato, isto é, o montante das rendas não é suscetível de alteração durante o período contratual, sendo esta a modalidade mais usual no nosso país.

---

<sup>36</sup> Cfr. preâmbulo do DL 285/2001, de 3 de novembro.

<sup>37</sup> Esclarece Rui Pinto Duarte (2012, p.83), “o mesmo é dizer que, actualmente, não há dúvidas de que no âmbito da locação financeira tanto é possível fazer operações de *full-pay-out* como de *non-full-pay-out*. Isto é, as rendas podem ser calculadas para revestir a totalidade do valor de amortização do custo do bem locado, naturalmente acrescidas do lucro do locador, implicando um diminuto montante do valor residual (*full-pay-out leasing*), ou amortizarem parcialmente os custos suportados pelo locador (acrescidas do seu lucro), provocando que o reembolso da parte remanescente fique assegurada pelo valor do bem, quando recuperado ou vendido no termo do contrato. Neste caso, implica um valor residual mais elevado, é o denominado *non-full-pay-out leasing*.”

Esta opção pode comportar vantagens para o locatário financeiro na medida que permite de antemão perceber o custo efetivo do negócio, porquanto não está dependente da flutuação das taxas de juros normalmente indexadas a algum índice. Ao invés, se essas taxas de juros sofrerem baixas acentuadas, não terá reflexo no valor das rendas e o locatário não usufruirá desse benefício.

Já as rendas de valor variável podem ser progressivas ou degressivas, consoante o montante de cada uma delas vá diminuindo ou aumentando com o decurso da relação contratual.

Quanto à periodicidade das rendas, por norma são mensais e sucessivas. Contudo, por força da liberdade contratual que vigora no regime do contrato de locação financeira, nada impede que ocorra noutros termos, nomeadamente com periodicidade trimestral.

### 5.3 Conceito e elementos constitutivos das rendas

Originariamente, o termo renda está associado à locação civil e versa sobre coisa imóvel (arts. 1023º, 1038º, al. a) e 1039º, todos do CC). Todavia, na locação financeira, como assevera GRAVATO MORAIS (2011, p. 105), o conceito de renda terá necessariamente um cariz diverso, mais amplo, desde logo porque a função e o fim não é idêntico ao da renda da locação civil, uma vez que nesta está associado ao pagamento de uma prestação relativa a um imóvel e na locação financeira, este termo é aplicável independentemente do tipo de bem cujo gozo temporário é concedido, e *“está em causa o pagamento de uma retribuição (...) que constitui invariavelmente uma obrigação pecuniária”*.

Consequentemente, aquele autor demarca-se dos defensores da função *“meramente locatícia”* da renda<sup>38</sup>, ou de outros que pugnam estar *“em causa parcelas do preço enquanto*

---

<sup>38</sup> Cfr. Cabanilla Sánchez, *El leasing financiero y la ley de venta a plazos de bienes muebles*, ADC, 1980, pp759 ss, citado por Gravato Morais (2011, p. 106 anotação n.º 194). Para Gravato Morais, tal construção não pode acolher-se porque a renda não representa a simples contrapartida da concessão do gozo da coisa e o valor excede claramente o que um mero locador cobraria pelo mero uso do bem.

*correspetivo da transferência futura da propriedade*”<sup>39</sup>, e advoga que o “valor global correspondente 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”. Deste modo, “o locatário quando paga as rendas está a proceder ao reembolso da “soma mutuada” ao locador (que assume a veste de um financiador, ainda que o negócio assuma características especiais)” (Morais. 2011, p. 107).

Ainda neste âmbito, RUI PINTO DUARTE (2012, p. 97) escreve, a “natureza económica das rendas da locação financeira leva a que elas juridicamente estejam muito mais perto das prestações de uma dívida (no sentido do art. 781º do Código Civil) do que das rendas da locação comum. O locatário financeiro, sobretudo no full-pay-out leasing, reembolsa uma única dívida de capital - não remunera a sucessiva utilização do bem”.

A jurisprudência dos tribunais superiores defende “que a renda estipulada num vulgar contrato de locação visa retribuir o gozo da coisa locada, enquanto que na locação financeira a renda estipulada tem finalidade diversa na qual se inclui a amortização fraccionada do valor da coisa locada financeiramente, o risco do locador e os custos de gestão deste”<sup>40</sup>.

Pese embora o atual vazio legislativo, observando, pois, a manutenção da transferência do risco do bem locado (art. 12º do RJCLF) e a eventualidade do locatário financeiro ter que pagar a renda mesmo sem ter o gozo ou a expectativa de o retomar (art. 15º do RJCLF), são aspetos demonstrativos de que a renda, na locação financeira, ao invés da locação comum, não representa mera contrapartida do gozo da coisa locada, sendo composta por uma fração do valor do capital financiado e a reembolsar, e outra de juros, cuja função é remunerar o locador pelo serviço prestado, podendo ainda incluir outras despesas por este suportadas<sup>41</sup>.

---

<sup>39</sup> Cfr. Giogino de Nova, *Il contratto di leasing*, citado por Gravato Moraes (2011, p. 107, anotação n.º 196). Como salienta Gravato Moraes, esta construção não tem suporte porque desde logo o locatário financeiro não está obrigado a adquirir o bem locado, é uma mera possibilidade.

<sup>40</sup> Cfr. acórdão do STJ, de 12-06-2007, proferido no processo n.º 07A1701, relator Moreira Camilo, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>41</sup> Como ensina Antunes Varela (2000, p. 870), os juros são *os frutos civis, constituídos por coisas fungíveis, que representam o rendimento de uma obrigação de capital*, isto é, correspondem à *compensação que o*

## 5.4 Natureza da obrigação de pagamento da renda

Para determinados autores, a natureza da renda num contrato de locação financeira não é mais do que uma prestação “*periódica, como num vulgar contrato de arrendamento ou aluguer*”<sup>42</sup>.

Porém, para outros autores, como DIOGO LEITE DE CAMPOS (2002, p. 5 e 6) estamos perante “*uma obrigação da prestação “fraccionada” quanto ao cumprimento, mas unitária em si mesma, na medida em que o objecto da prestação se encontra pré-fixado, sem dependência da duração da relação contratual*”.

Na mesma linha de pensamento, GRAVATO MORAIS (2011, p.110), afasta a natureza de prestação periódica e defende que “*a prestação global do locatário financeiro configura uma dívida a prestações..., estando portanto em causa o fraccionamento de uma obrigação de restituição*”, e “*o pagamento da renda constitui uma contrapartida (do financiamento) do gozo da coisa*”, à semelhança do que acontece com “*o reembolso da soma mutuada*”.

Por sua vez, acrescenta PESTANA DE VASCONCELOS (2019b, p. 283), as “*rendas da locação financeira são rendas financeiras, ou seja, compostas, cada uma delas, por dois elementos: numa parte, a amortização do capital e, noutra parte, os juros do crédito concedido*” e outros encargos, em que “*as primeiras são prestações fraccionadas*” e “*as segundas são prestações duradouras reiteradas*”.

A generalidade da jurisprudência, em consonância com o pensamento doutrinal dominante, consagra que “*as rendas, no contrato de locação financeira, decorrem de uma obrigação fraccionada quanto ao seu cumprimento, mas unitária em si mesma, na medida em que o seu objecto se encontra pré-fixado*”, assim, “*o objecto da prestação é determinado,*

---

*obrigado deve pela utilização temporária de certo capital, sendo o seu montante em regra previamente determinado como uma fracção do capital correspondente ao tempo de utilização.*

<sup>42</sup> Cfr. Jorge Costa Santos, *Sobre a locação financeira pública de equipamento militar*, in estudos em homenagem ao Professor Doutor Pedro Soares Martinez, vol. II, Coimbra, p.592, citado por Gravato Morais (2011, p. 107, nota n.º 199).

*não tanto em função do tempo de duração do contrato, mas essencialmente em função do valor do bem locado e demais encargos.*”<sup>43</sup>

Deste modo, para o locatário financeiro, a obrigação de pagamento das rendas nasce aquando da celebração do contrato de locação, no qual fica estipulado o valor e o momento temporal de cada uma das frações a pagar. Consequentemente, como temos vindo a expor, as rendas da locação financeira não são meras rendas locatícias, desde logo porque não se está perante prestações periódicas, mas sim prestações fracionadas no tempo provenientes de uma única obrigação<sup>44</sup>. Acresce ainda o facto de as rendas não representarem a simples contrapartida da utilização do bem objeto do contrato, antes a amortização desse mesmo bem e a remuneração ao locador através dos juros, possibilitando, findo prazo contratual e caso o locatário assim o entenda, exercer a opção de compra pelo valor residual.

Portanto, na locação financeira, há uma obrigação única do locatário, mas cujo cumprimento se procrastina no tempo, isto é, estamos perante uma obrigação fracionada ou repartida quanto ao cumprimento, mas unitária em si mesma, na medida que a renda se encontra fixada desde o momento da celebração do contrato em função do preço da coisa locada, dos encargos e do lucro do locador.

---

<sup>43</sup> Acórdão do STJ, proferido no processo n.º 03A3984, de 03-02-2004, relator Azevedo Ramos, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Ainda no mesmo sentido, acórdão do STJ, proferido no proc. 05B4166, de 09-02-2006, relator Oliveira Barros.

<sup>44</sup> Como ensina o professor Antunes Varela (2000, p. 92 ss), as obrigações, quanto ao tempo da sua realização, podem ser “*instantâneas, fraccionadas ou repartidas, e duradouras*”. Estas últimas distinguem-se ainda em duas modalidades: prestações de execução continuada (aquelas cujo cumprimento se prolonga no tempo ininterruptamente) e as prestações reiteradas, periódicas ou com trato sucessivo, “*são as que se renovam, em prestações singulares sucessivas, por via de regra ao fim de períodos consecutivos*”. Por seu turno, as obrigações fracionadas ou repartidas são aquelas “*cujo cumprimento se protela no tempo, através de sucessivas prestações instantâneas, mas em que o objeto da prestação está previamente fixado, sem dependência da duração da relação contratual*”.

## 5.5 Prazo de prescrição da obrigação de pagamento da renda

A natureza da obrigação de pagamento de renda assume ainda especial relevância no que concerne ao prazo de prescrição, matéria instigadora de alguma discussão doutrinal.

Com efeito, para PESTANA DE VASCONCELOS (2019b, p. 283), a distinção entre a amortização do capital, por uma banda, e os juros do crédito concedido, por outra, em que naquela se está perante prestações fracionadas e estas prestações duradouras reiteradas, leva a defender o prazo curto de 5 anos, pois, “*decorre da aplicação conjugada, atendendo ao seu carácter compósito, que vimos de referir, das alíneas d) e e) do art. 310º*” do CC.

Por sua vez, GRAVATO MORAIS (2011, p. 110). defende a “*via analógica do art. 310º, al. b) do CC, devendo considerar-se que a obrigação de pagamento das rendas prescreve no prazo de 5 anos do respetivo vencimento*”.

Esta é também uma questão a levantar controvérsia na jurisprudência face às várias decisões opostas defendidas. Nesse sentido, apuramos arestos defensores da aplicação do art. 310º. als. b) e d) CC, ou seja, o prazo quinquenal de prescrição, pois “*não há que fazer distinções entre a renda do contrato de locação e a renda do contrato de locação financeira*”<sup>45</sup>.

Noutros arestos defende-se uma situação mista, isto é, deve ser aplicado o prazo ordinário de vinte anos previsto no art. 309º do CC para as rendas em falta, mas, no que diz respeito aos juros vencidos, deverá ser aplicado o prazo previsto no artigo 310.º alínea d) do Código Civil, logo o prazo curto de cinco anos<sup>46</sup>.

---

<sup>45</sup> Cfr. Ac. do TRP, de 2-11-1998, proferido no processo n.º 9850811, relator Gonçalves Ferreira, sumário disponível [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>46</sup> Cfr. Ac. STJ de 4-10-2000, relator Barata Figueira, CJ, STJ, 2000, III, pp. 59 ss., citado por Gravato Morais (2011, p. 109, anotação n.º 205 e 206). Salienta ainda este autor, “*esta problemática também é debatida em Itália, onde se questiona a aplicabilidade às rendas decorrentes do contrato de leasing financeiro do prazo de prescrição ordinário de 10 anos (art. 2946º do CCI) ou de 5 anos (ao abrigo do art. 2948º, nºs 3 e 4 do CCI)*”. Conclui, a posição da *Corte Appello Milano*, de 4-7-2003, coloca como dominante na jurisprudência italiana o prazo geral de 10 anos, sob a égide de que está em causa o direito ao ressarcimento do dano derivado da resolução por incumprimento.

Surge ainda uma terceira via jurisprudencial, no sentido da aplicação do prazo ordinário de vinte anos, em virtude de *“na locação financeira, ao invés, as rendas reconduzem-se a uma única prestação, pois que o seu objecto se encontra pré-fixado e apenas é fraccionado quanto ao seu cumprimento”*. Consequentemente, *“face a essa diferente natureza, em que o factor tempo não é relevante, como justificação do prazo curto de 5 anos, por ele apenas se relacionar com o modo da sua execução e dele não depender para a fixação do seu objecto, não se justificaria pois a aplicação às rendas da regra de prescrição definida no art. 310.º, al. b), do CC”*<sup>47</sup>.

A nosso ver, como já mais acima se escreveu, as rendas do contrato de locação financeira dizem respeito a obrigação unitária, de valor predeterminado, mas cujo cumprimento, resultante de acordo entre as partes, foi fracionado no tempo através de determinado número de prestações, cada uma composta por duas frações: uma de capital e outra de juros remuneratórios e demais acréscimos, motivo pelo qual consideramos que é aplicável o prazo especial de cinco anos previsto na alínea e) do artigo 310º do CC, ao determinar a prescrição no prazo de cinco anos para *“as quotas de amortização do capital pagáveis com juros”*.

Se observarmos a jurisprudência recente do Supremo Tribunal de Justiça, tem consistentemente ponderado sobre a prescrição de dívidas resultantes do incumprimento de um contrato de mútuo (em que a natureza da obrigação configura, neste âmbito, amplas semelhanças com o contrato de locação financeira), *“as obrigações consubstanciadas nas sucessivas quotas de amortização do capital mutuado ao devedor, originando prestações mensais e sucessivas, de valor predeterminado, englobando os juros”* prescrevem no prazo quinquenal de acordo com a previsão da alínea e) do art. 310º do CC<sup>48</sup>.

---

<sup>47</sup> Cfr. Ac. Do STJ, de 12-01-2010, proferido no processo n.º 2843/06.2TVLSB.S1, relator Cardoso de Albuquerque, sumário disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>48</sup> Ac. do STJ, de 29-09-2016, proferido no processo n.º 201/13.1TBMIR-A.C1.S1, relator Lopes do Rego, referente a execução resultante do incumprimento de contrato de mútuo, pagável em 60 prestações mensais e sucessivas, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).



Ou seja, como se escreveu numa outra decisão daquele Tribunal, “*cada uma das prestações mensais devidas pelo mutuário é uma quota de amortização do capital no sentido do art. 310.º, alínea e), do Código Civil*”<sup>49</sup>.

Para aquela decisão do STJ (de 29-09-2016), o facto de se estar perante uma obrigação fracionada no tempo, “*não preclude, sem mais, a aplicabilidade do regime contido no citado art. 310º, já que – por explícita opção legislativa - esta situação foi equiparada à das típicas prestações periodicamente renováveis, ao considerar a citada al. e) que a amortização fraccionada do capital em dívida, quando realizada conjuntamente com o pagamento dos juros vencidos, originando uma prestação unitária e global, envolve a aplicabilidade a toda essa prestação do prazo quinquenal de prescrição*”<sup>50</sup>.

As denominadas prescrições de curto prazo sem natureza presuntiva previstas neste art. 310º do CC, como se extrai do acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, citando o Prof. VAZ SERRA<sup>51</sup>, têm como fundamento “*proteger o devedor contra a acumulação da sua dívida que, de dívida de anuidades, pagas com os seus rendimentos, se transformaria em dívida de capital susceptível de o arruinar, se o pagamento pudesse ser-lhe exigido de um golpe ao cabo de um número demasiado de anos*». E, precisamente sobre o problema das fracções de capital, expende o mesmo Prof. (ob. cit. p.113-114): “*Com os juros parece deverem prescrever as quotas de amortização, se deverem ser pagas como adjunção aos juros (Código alemão, § 197º), pois, se assim não fosse, poderia dar-se uma acumulação de quotas ruinosa para o devedor, apesar de, com a estipulação de quotas de amortização, se ter pretendido suavizar o reembolso do capital e tratá-lo como juros*”.

---

<sup>49</sup> Ac. do STJ, de 23-01-2020, proferido no processo n.º 4518.17.8T8LOU.AP1.S1, relator Nuno Pinto Oliveira, disponível em <https://jurisprudencia.csm.org.pt/>.

<sup>50</sup> Este parece ser também o entendimento de Ana Filipa Antunes (2014, p. 127), ao afirmar que nesta alínea está em causa “*uma hipótese distinta, resultante do acordo entre credor e devedor e cristalizado num plano de amortização do capital e dos juros correspondentes, que sendo composto por diversas prestações periódicas, impõe a aplicação de um prazo especial de prescrição, de curta duração*”.

<sup>51</sup> In *Estudo sobre Prescrição Extintiva e Caducidade*, BMJ 106, p.107, citado no ac. do TRC, de 08-05-2007, proferido no processo n.º 3218/03.0TBVIS-A.C1, relator Freitas Neto, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

## **6. O incumprimento da obrigação de pagamento da renda e as inerentes consequências**

### **6.1 Enquadramento**

Ao longo do presente estudo, foram verificados aspetos gerais fundamentais a respeito das especificidades do contrato de locação financeira, é chegado o momento de abordar a problemática que se pretende dissecar: as consequências do incumprimento da obrigação de pagamento da renda por parte do locatário financeiro.

Com efeito, vimos que o contrato de locação financeira pode cessar por caducidade, revogação e por resolução.

Ocorrendo a caducidade do contrato de locação financeira no termo do prazo estipulado<sup>52</sup>, ficam em aberto três possibilidades: a) ou o locatário financeiro lança mão da possibilidade consagrada nos arts. 9º, n.º 1, al. c) e 10º, n.º 2 al. f), ambos do RJCLF, e exerce o direito de adquirir o bem locado pelo preço previamente estipulado; b) o locatário não exerce o direito referido, mas ainda assim chega a acordo com o locador para novo contrato de locação (art. 7º do RJCLF); c) não se verificando nenhuma das hipóteses anteriores, o locatário fica obrigado a restituir o bem locado (al. k), do art. 10º do RJCLF).

Por outra banda, o contrato de locação financeira pode cessar por anulação ou declaração de nulidade nos termos gerais ou, até, como qualquer outro negócio, cessar por acordo das partes, independentemente do clausulado nada dispor sobre esta matéria.

---

<sup>52</sup> O atual regime do contrato de locação financeira não prevê limites temporais mínimos, prevendo, isso sim, os limites máximos. Nesse sentido, no caso de “*coisas móveis não deve ultrapassar o que corresponde ao período presumível de utilização económica da coisa*” (n.º 1 do art. 6º do RJCLF), sendo certo que “*o contrato de locação financeira não pode ter duração superior a 30 anos, considerando-se reduzido a este limite quando superior*” (n.º 2 do mesmo art. 6º). Na hipótese de o contrato ser omissivo quanto ao prazo, é aplicada supletivamente a regra contida no n.º 3 daquele preceito, isto é, o contrato de locação financeira considera-se celebrado pelo prazo de 18 meses ou de 7 anos, consoante se trate de bens móveis ou imóveis.

Por fim, o contrato de locação financeira pode cessar por resolução. Como é sabido, a resolução é uma forma condicionada (só é possível quando fundada em lei ou convenção), vinculada (requer que se alegue e demonstre determinado fundamento) e retroativa de extinção dos contratos (em regra, opera desde o início do contrato).

Como bem se explana num acórdão do TRC<sup>53</sup>, a resolução por incumprimento num contrato bilateral implica a verificação do denominado incumprimento definitivo culposo previsto no n.º 1, do art. 801º do CC, ao invés do simples incumprimento que apenas levaria a mora (art. 804º do CC). Deste modo, só quando ultrapassado o prazo razoavelmente fixado pelo credor ou quando objetivamente desaparece o interesse deste na prestação (art. 808º do CC), se pode transcender as consequências da simples mora para incumprimento definitivo.

Ainda neste âmbito, como se examinará mais à frente, assume especial relevância sempre que o contrato de locação financeira é celebrado com um consumidor, definido como “a pessoa singular que ... atua com objetivos alheios à sua atividade comercial ou profissional”<sup>54</sup>, em virtude deste tipo de contrato estar abrangido pela disciplina do crédito ao consumo regulado pelo DL n.º 133/2009, e como tal sujeito à livre resolução pelo consumidor nos termos do art. 17º deste diploma<sup>55</sup>.

---

<sup>53</sup> Conforme acórdão do TRC, de 20-04-2014, proferido no processo n.º 1246/11.1TBVIS-A.C1, relator Henrique Antunes, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>54</sup> Cfr. 1. a), do n.º 1, do art. 4º, do DL n.º 133/2009 e al. d), do n.º 1 do art. 4º do DL74-A/17.

<sup>55</sup> O decreto-lei n.º 133/2009, de 2 de junho, republicado pelo DL n.º 42-A/2013, de 28 de março, procede à transposição para a ordem jurídica interna da Diretiva n.º 2008/48/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril, aplicando-se aos contratos de crédito aos consumidores. Este diploma abrange a grande maioria dos contratos de concessão de crédito a consumidores, incluindo os contratos de locação financeira, em virtude da exceção à exclusão prevista na alínea d), do n.º 1, do art. 2º. Com efeito, sobre o direito de resolução (também denominado direito de arrependimento), de harmonia com o n.º 1 do art. 17º, “o consumidor dispõe de um prazo de 14 dias de calendário para exercer o direito de revogação do contrato de crédito, sem necessidade de indicar qualquer motivo”.

## 6.2 O regime anterior

Até à já aludida alteração operada pelo DL n.º 285/2001, que procedeu, entre outros, à revogação do art. 16º do RJCLF, a mora no pagamento de uma prestação de renda apenas poderia levar à resolução do contrato se esta ultrapassasse 60 dias e, ainda assim, o locatário dispunha de meios supletivos para impedir a resolução do contrato.

Deste modo, o locatário financeiro beneficiava de dupla proteção: por um lado, a necessidade de a mora se estender por período superior a 60 dias, sem prejuízo de convenção em contrário favorável ao locatário (por exemplo, estendendo aquele prazo), para permitir ao locador resolver o contrato (n.º1, do art. 16º); e, por outro, podia precluir o direito à resolução se procedesse ao pagamento do montante em falta acrescido de 50%, no prazo de 8 dias contados da data em que fosse notificado pelo locador da resolução do contrato (n.º 2 do art. 16º).

Se é verdade que a revogação deste normativo, entendido como imperativo em relação ao locador, espelha a evolução legislativa no sentido de disciplinar certos aspetos do contrato de locação financeira 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*<sup>56</sup>, também não deixa de o ser que ao não se encontrarem positivadas as consequências da mora, subsistem dúvidas quanto ao regime a aplicar às situações que cabiam naquele artigo ora revogado, sem descurar, nos contratos de adesão, como foi referido, existem limitações de índole prática à liberdade de modelação do conteúdo contratual, pois, em regra, as cláusulas insertas são cláusulas predeterminadas pelo locador e o locatário aceita essas condições através da adesão ao modelo apresentado.

De todo o modo, neste ponto, o atual regime parece mais gravoso para o locatário, surgindo logo a dúvida, como iremos versar, se o simples incumprimento de uma só renda permite ao locador transformar a mora em incumprimento definitivo, sem a necessidade de qualquer dilação temporal e, por essa via, resolver o contrato.

---

<sup>56</sup> Cfr. preâmbulo do DL n.º 285/2001, de 3 de novembro.

### 6.3 O regime atual

Desde a revogação do art. 16º do RJCLF que se questiona e se ensaiam soluções para resolver juridicamente as situações compreendidas naquele normativo, pois, atualmente, o RJCLF só dispõe de uma norma referente ao incumprimento contratual, no caso de incumprimento definitivo, *o contrato de locação financeira pode ser resolvido por qualquer das partes, nos termos gerais, com fundamento no incumprimento das obrigações da outra parte, sem possibilidade de aplicação das normas especiais relativas à locação comum* (n.º 1, do art. 17º do RJCLF), sendo bastante, para efeitos do cancelamento do registo de locação financeira, *“a prova da comunicação da resolução à outra parte nos termos gerais”* (n.º 2 do mesmo preceito).

Adicionalmente, encontram-se consagradas duas causas específicas de resolução do contrato de locação pelo locador: com fundamento na dissolução ou liquidação da sociedade locatária; ou com a verificação de qualquer dos fundamentos de declaração de insolvência do locatário (respetivamente, alíneas a) e b) do art. 18º do RJCLF).

Consequentemente, o regime do contrato de locação financeira ao afastar as regras da locação comum e ao remeter para os “termos gerais”, como assinala GRAVATO MORAIS (2011, p. 242), *“permite concluir pela aplicabilidade do regime previsto nos artigos 432.º”* e seguintes do Código Civil, onde se inclui a admissibilidade de resolução contratual fundada na lei ou em convenção (n.º 1, do art. 432º do CC), e a prevalência do sistema declarativo e extrajudicial, afastando-se assim, em regra, a necessidade de intervenção do tribunal neste propósito (art. 436º do CC).

Deste modo, a resolução legal, no que especificamente ao locatário financeiro diz respeito, pode resultar do incumprimento dos deveres que lhe são impostos no n.º 1 do art. 10º do RJCLF. Por sua vez, a resolução convencional terá de ser fundamentada na violação de uma das cláusulas insertas no contrato. Porém, estas cláusulas resolutivas, não obstante beneficiarem do princípio da liberdade contratual, encontram-se balizadas pelo princípio geral da boa fé contratual, ínsito no artigo 762.º, n.º 2, do CC, ainda pelo instituto do abuso de direito previsto no artigo 334.º do mesmo Código, sem descuidar a ilegitimidade em estipular que perante um simples inadimplemento de um dever com escassa importância, constitua causa lícita para resolver o contrato (cfr. n.º 2 do art. 802º do CC).

De igual sorte, com a revogação do artigo 16º do RJCLF, também o regime previsto nos artigos 804º e seguintes do Código Civil passou a ser aplicado aos contratos de locação financeira em matéria de mora no pagamento das rendas.

#### **6.4 O incumprimento temporário**

O incumprimento da obrigação de pagamento da renda verifica-se no momento em que o locatário financeiro não pague na data convencionada. Assim, como é apanágio da maioria dos contratos, à falta de pagamento de uma prestação da renda ao locador na data de vencimento prevista, dá-se a sua constituição em mora, tal como prevê o art. 805.º, nº 2, al. a), do CC.

A mora corresponde, portanto, a atraso ilícito e culposo no cumprimento da obrigação ainda possível e não efetuada no tempo devido (n.º 2, do art. 804º do CC), vigorando a presunção de culpa sobre o devedor (n.º 1 do art. 799º do CC).

O locador, a partir deste momento, ou tolera a mora por parte do locatário ou pode lançar mão dos instrumentos jurídicos que lhe assistem: transformar a mora em incumprimento definitivo (n.º1, do art. 808º do CC) e resolver o contrato nos termos do art. 802º do CC ou, em alternativa à resolução contratual, invocar o vencimento antecipado das rendas vincendas<sup>57</sup>.

Na verdade, a resolução imediata do contrato não é, regra geral, muito apelativa ao locador financeiro. Desde logo, a falta de interesse em reaver os bens locados, considerando

---

<sup>57</sup> Dizemos em alternativa por não se mostrar possível cumular a resolução do contrato de locação financeira com o vencimento antecipado de rendas. Este é, também, o entendimento dominante na doutrina e jurisprudência. Nesse sentido, escreve Rui Pinto Duarte (2012, p. 106), “*é evidente que se tiver havido resolução não pode haver exigência antecipada de rendas vincendas – porque obviamente a resolução do contrato faz desaparecer rendas vincendas.*”

Mas este não é um entendimento exclusivo do nosso ordenamento jurídico. No direito espanhol, como assevera José Maria de la Cuesta Rute (2010, p. 25 e 26), no caso de o locatário não cumprir com a sua obrigação de pagar as rendas, a financeira pode optar entre exigir o cumprimento ou a resolução do contrato, em ambos os casos com direito a indemnização por danos.

que atua mediante uma lógica financeira e geralmente os bens não se enquadram na sua atividade, sem descurar que o locador poderá receber juros de mora relativos ao valor em dívida. Assim, o principal interesse do locador é ser reembolsado dos valores investidos nesses bens e ser retribuído pelos serviços prestados.

Por conseguinte, em alternativa à resolução contratual, os contratos de locação financeira geralmente preveem cláusula que consiste no direito de exigir ao locatário as rendas vencidas e não pagas, acrescidas de juros e o cumprimento antecipado das rendas vincendas<sup>58</sup>, sem possibilidade, porém, de exigir a restituição do bem locado, porquanto, *“ao exigir o vencimento antecipado das rendas, ao abrigo de cláusula contratual que o permite, o locador não está a resolver, nem a anular o contrato de locação financeira, o qual se mantém apesar desse vencimento antecipado das rendas vincendas, assistindo ao locatário o direito de utilizar e gozar o equipamento até final do prazo do contrato e só no termo desse prazo optar ou não pela aquisição do mesmo”*<sup>59 60</sup>.

---

<sup>58</sup> Note-se, as rendas dos contratos de locação financeira estão sujeitas a Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), tal como resulta da conjugação do n.º 2, al. h) do art. 16º do Código do IVA (CIVA), ao prever que *“nos casos das transmissões de bens e das prestações de serviços a seguir enumeradas, o valor tributável é: ... Para as operações resultantes de um contrato de locação financeira, o valor da renda recebida ou a receber do locatário”*. Porém, atento à exclusão de tributação prevista na al. a), do n.º 6 do mesmo art. 16º do CIVA, ocorrendo resolução do contrato de locação financeira por incumprimento do locatário, não há lugar à incidência do IVA sobre as rendas vincendas, à data da resolução, consequentemente aquele Imposto não deve ser englobado na indemnização devida ao locador. Nesse sentido, *vide*, nomeadamente, o acórdão do TRG, de 20-02-2014, proferido no processo 3988/11.2TBGMR-B.G1, relator António Sobrinho, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>59</sup> Conforme acórdão do STJ, de 18-02-1997, proferido no processo n.º 0009001, relator Quinta Gomes, sumário disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>60</sup> No mesmo sentido, José María de la Cuesta Rute (2010, p. 26), com a antecipação do pagamento das rendas, não encontra razões para afastar o *“prazo em que a opção de compra deve ser exercida”* uma vez que o locatário pagou a utilização até à verificação daquele momento.

#### 6.4.1 Mora resultante da falta de pagamento de uma só renda

Destarte, a questão atualmente não se circunscreve à validade deste tipo de cláusulas que temos vindo a referir, asseverando-se em geral, na doutrina e na jurisprudência, a sua legitimidade, pois 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”*<sup>61</sup>.

A questão em primeira linha é outra, se tal cláusula pode de imediato ser acionada com o incumprimento de uma só renda?

GRAVATO MORAIS (2011, p. 118 e 119), defende que o contrato de locação financeira consiste numa figura próxima de mútuo bancário, logo, a falha no pagamento de uma única prestação, independentemente do valor desta, dá direito à resolução do contrato ou à perda do benefício do prazo. Por conseguinte, *“apesar de se tratar de uma prestação fracionada não cabe aplicar a regra ínsita no art. 934º, n.º1 do CC”*.

Para aquele insigne autor, mesmo face à inexistência de referida cláusula de vencimento das rendas, o locador poderá exigir o pagamento das rendas vencidas e das vincendas por força do artigo 781º do Código Civil, sem prejuízo da necessidade de interpelação do locatário, nos termos do n.º 1 do artigo 805º do mesmo Código e, se o incumprimento for definitivo, *“mostra-se necessário recorrer a uma interpelação admonitória para transformar a mora em incumprimento definitivo, nos termos do art. 808º, n.º1 do CC”* (Morais. 2011, p. 120).

No mesmo sentido, RUI PINTO DUARTE (2012, p. 103 e 104) escreve, *“as prestações de reembolso do mútuo são fracções de uma única prestação e que é por isso que ninguém hesita em entender aplicável ao mútuo o art. 781.º do Código Civil, segundo o qual, quando a obrigação pode ser liquidada em duas ou mais prestações, a falta de realização de uma delas importa o vencimento de todas”*. Assim, *“o mesmo é dizer que as cláusulas que conferem aos locadores financeiros o direito a, em caso de incumprimento pelo locatário, exigir antecipadamente as rendas vincendas são funcionalmente*

---

<sup>61</sup> Acórdão do STJ, de 3 de fevereiro de 2004, proferido no processo n.º 03A3984, relator Azevedo Ramos, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).



*equivalentes à faculdade de o mutuante exigir o pagamento antecipado de todas as prestações, em caso de falta de pagamento de alguma”.*

O autor, apesar de reconhecer que por vezes *“estas cláusulas podem revelar-se demasiadamente pesadas para os locatários”* (Duarte. 2012, p.104), para além de outros aspetos, estas cláusulas enquadram-se no domínio do princípio da liberdade contratual, pelo que, à falta de regra imperativa em contrário, são válidas<sup>62</sup>.

Contudo, PESTANA DE VASCONCELOS (2019b, p.301), defende uma linha de atuação amplamente distinta e em dois níveis de atuação: por um lado, *“se o valor da prestação for manifestamente diminuto no quadro global, funciona a limitação do art. 802º n.º 2”* do CC. A nosso ver, está em causa o cumprimento da principal obrigação do locatário. Nesse sentido, ainda que esta tenha valor diminuto em termos monetários, fruto nomeadamente, da maior extensão temporal do contrato de locação financeira, a falta de pagamento de uma prestação (renda), afasta o seu enquadramento da previsão daquele preceito, que tem em vista a limitação ao direito do credor de resolver o contrato se, atendendo ao seu interesse, *o não cumprimento parcial tiver escassa importância*.

Por outra banda, propõe o ilustre autor (Vasconcelos. 2019b, p.302), *“como se trata de contratos de crédito e garantia em que o pagamento do valor em dívida se fará ao longo do tempo em diversas prestações de carácter financeiro (amortização do valor do bem mais os juros) cujo gozo se concede ao creditado”*, entendendo que se aplica à locação financeira, dirigida à aquisição do bem, o regime da venda a prestações (em concreto os artigos 934º e 935º do CC), por força da eficácia expansiva a todos os contratos pelos quais se pretenda obter resultado equivalente ao da venda a prestações prevista no n.º 1 do art. 936º do CC<sup>63</sup>.

---

<sup>62</sup> Rui Pinto Duarte fundamenta ainda a validade destas cláusulas em virtude da sua previsibilidade na Convenção do Unidroit sobre locação financeira internacional, aprovada em Otava a 28 de maio de 1988, pese embora, Portugal não conste no rol de países subscritores.

<sup>63</sup> Para Pestana de Vasconcelos (2019a, p.505), a similitude exigida para a aplicabilidade do art. 936º, n.º 1 à locação financeira consegue-se através do critério do resultado, traduzindo-se na existência de contrato de concessão de crédito através do qual *“permite ao creditado de imediato o gozo dessa coisa que vai pagando (assim como o custo do crédito concedido), no todo ou em parte, através das prestações ou rendas, e adquirirá, ou poderá adquirir, decorrido o prazo estabelecido, mantendo o creditante a propriedade da coisa (que comprou, ou não, para esse efeito) com função de garantia”*.

Consequentemente, face à possibilidade prática de determinar previamente os casos em que a locação financeira é dirigida à aquisição do bem, através da análise ao sentido económico<sup>64</sup>, “*a falta de pagamento de uma só prestação (de uma renda), que não exceda a oitava parte do preço (incluindo-se para a determinação deste as rendas e o valor residual), não dará lugar à resolução do contrato, e sem que se possa estabelecer convenção em contrário*”, atento à imperatividade desta regra, impossibilitando, igualmente, a exigência do “*cumprimento antecipado da parte da amortização incluída nas rendas vincendas, nos termos gerais do art. 781º*” do CC (Vasconcelos. 2019b, p. 302).

Esta questão, a de saber qual destes regimes é aplicável à locação financeira, cujo estudo iremos aprofundar de seguida, provoca acesa discussão doutrinal, não só a nível nacional, como noutros ordenamentos jurídicos.

#### **6.4.1.1 A questão da aplicação do regime de venda a prestações com reserva de propriedade**

Como se acabou de verificar, a presença de similitudes entre aqueles dois regimes, destaca RUI PINTO DUARTE (2012, p. 130), para 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*”, isto quando a fronteira de subsunção dos regimes em análise não incide sobre o efeito translativo da propriedade e se situa num maior número de cláusulas comuns. Por outro lado, adianta o mesmo autor, “*os que sustentam ser a causa-função do leasing financeiro diferente das da locação e da compra e venda, mesmo da compra e venda a prestações, antes se aproximando das dos contratos de crédito ou até, especificamente, do mútuo, têm razão*”.

---

<sup>64</sup> Esclarece Pestana de Vasconcelos (2019b, p. 301, nota n.º 914), “*é possível determinar previamente o sentido económico do contrato pela análise ao valor das rendas, do valor residual, e a sua diferença face ao valor venal*”. Atendendo a razões de segurança do locador, o valor venal será mais elevado do que o valor residual. Ainda assim, acrescenta, “*isto não quer dizer que o locatário financeiro exerça sempre o direito de compra*”.

Efetivamente, como pontos de contacto podemos referir, em particular a nível dos sujeitos, que a posição do locador financeiro se assemelha com a do vendedor a prestações com reserva de propriedade, no sentido em que ambos mantêm a propriedade do bem (locado ou vendido), incumbindo, quer ao locatário, quer ao comprador a prestações, suportarem, entre outros, os riscos de perecimento ou deterioração do bem (conforme, respetivamente, art. 15º do RJCLF e o n.º 1 do art.º 796º do CC)<sup>65</sup>.

No entanto, outros aspetos distanciam a locação financeira da venda a prestações com reserva de propriedade. Desde logo, a falta naquele contrato do elemento translativo característico da compra e venda que ocorre de modo automático com pagamento da última prestação, espelhando, pois, o carácter especial da compra e venda a prestações<sup>66</sup>.

Ao invés, a transmissão da propriedade da coisa locada é apenas eventual, no termo do contrato e caso seja essa a vontade do locatário financeiro, podendo optar por não exercer aquele direito e restituir a coisa ao locador ou até celebrar novo contrato de locação. Em todo o caso, para ocorrer a transferência de propriedade, além de pagar as rendas, o locatário financeiro tem ainda de pagar o valor residual e só depois tem lugar a celebração de contrato de compra e venda.

---

<sup>65</sup> A propósito da manutenção da propriedade, como faz notar Arnau Moya (2020, p. 343 e 344), na locação financeira, ao invés da compra e venda, não é o vendedor do bem que reserva o domínio, mas sim a locadora. O autor faz ainda notar que em Espanha, onde a questão da aplicabilidade do regime da venda a prestações ao *leasing* (ou *arrendamiento financiero*) também tem lugar, a jurisprudência dominante vai no sentido de que o *arrendamiento financiero* é um contrato “*juridicamente distinto*” da venda a prestações com reserva de propriedade.

<sup>66</sup> A falta de automaticidade do efeito translativo é um dos motivos que leva Margarida Costa Andrade (2007, p. 42 e 43) a negar identificar o contrato de locação financeira como um contrato de compra e venda a prestações com reserva de propriedade. Para a autora, “*Quem vê no leasing uma compra e venda com reserva de propriedade reconhece nele um negócio translativo*”, mas a causa do contrato de “*leasing não gira apenas em torno da concessão do gozo da coisa, há algo a mais e de diferente: oferece ao locatário, que não possui o capital suficiente para a aquisição do bem, a oportunidade de recorrer a um financiador que antecipa o capital necessário, compra o bem e permite que dele goze; depois, a causa locativa não se adequa à previsão e possível intenção de compra por parte do utilizador*”. A autora justifica, “*esta opção determina que se celebre um novo contrato, já depois de caducada (extinta) a locação financeira (não há, portanto, a transformação – que pressupõe um movimento de continuidade – de um contrato locativo num contrato translativo...*”.

Porém, o principal elemento diferenciador preconizado pela doutrina em geral será a causa-função destes contratos, não obstante, ambos concederem crédito à outra parte.

Assim, para TEREZA ANSELMO VAZ (1995, p. 90), *“a própria causa-função da locação financeira apresenta-se de tal forma distinta da venda a prestações, que não é possível qualquer equiparação a esta, nem mesmo nos seus efeitos”*. Subjacente a esta posição, está a estrutura trilateral que geralmente o contrato de locação financeira assume e, conseqüentemente, a função essencial é a concessão de crédito.

Neste propósito, escreve LUISA VIGONE (1998, p. 7), a função da locação financeira não consiste na compra da propriedade de um bem com uma facilidade específica no pagamento do preço, *“mas sim num financiamento para aceder à disponibilidade imediata desse ativo”*.

Por outras palavras, como regista RUI PINTO DUARTE (2012, p. 132) a função creditícia é *“o escopo único da intervenção da sociedade de locação financeira”*, tendo em conta que esta sociedade não tem como atividade a venda de bens, ainda que a crédito.

Neste âmbito, escreve MENEZES CORDEIRO (2016, p.739), a *“locação financeira é, essencialmente, um negócio de crédito, ainda que vertido nos moldes da velha locação. Assim, não lhe são aplicáveis as regras da compra e venda e, designadamente, as regras da venda a prestações”*<sup>67</sup>.

Se, a dado momento, atento à sua proximidade com a venda a prestações, DIOGO LEITE CAMPOS (1994, p. 146) aparentava tender para a solução em que o locador *“só terá o direito de resolver o contrato se as prestações em dívida excederem o oitavo do valor; não envolvendo a mora das prestações em causa, perda dos benefícios do prazo relativo às prestações seguintes (artigo 934º do Código Civil)”*, posteriormente, escreveu, como *“a perda da coisa não extingue a obrigação do devedor. Trata-se, pois, de uma obrigação de prestação “fraccionada” quanto ao cumprimento, mas unitária em si mesma, na medida em que o objecto da prestação se encontra pré-fixado sem dependência da duração da relação*

---

<sup>67</sup> De igual modo, para FERREIRA DE ALMEIDA (2012, p. 194), *“é atualmente pacífico (e não só no direito português) que o contrato de locação financeira forma um tipo sui generis, insuscetível de recondução a qualquer tipo contratual clássico ou mesmo uma linear composição mista dos contratos de locação e de venda”*.

*contratual — o que explica que a falta de cumprimento de uma das “fracções” implique o vencimento imediato das restantes (artigos 781.º e 984.º do Código Civil)”* (Campos. 2002, p. 5 e 6).

Como salienta este ilustre autor, a cessão do bem é contratada por um período próximo do da sua vida útil e no termo do contrato, o locador receberá o equivalente ao custo da coisa e o locatário gozou o seu valor económico, em que o *“locador só “reserva” a propriedade da coisa a título de garantia, como reserva de propriedade”*, ainda assim do ponto de vista jurídico, a *“equiparação da locação financeira à compra e venda a prestações não parece possível”* (Campos. 2002, p. 6)<sup>68 69</sup>.

A questão da recondução da locação financeira à compra e venda a prestações com reserva de propriedade tem especial discussão na doutrina italiana. Com efeito, TEREZA VAZ (1995. p. 89), citando GIORGIO DE NOVA, percebe que o *“Leasing financeiro se deslocou do polo da locação para se avizinhar do polo da venda (porque, se do ponto de vista jurídico, proprietário é o locador financeiro, sob o ponto de vista económico, proprietário é o utilizador), reconhece que não se identifica com a venda por força da separação do efeito translativo e porque o bem é adquirido a um terceiro para ser concedido em locação”*.

Na mesma linha de pensamento, VINCENZO BUONOCOR<sup>70</sup>, realça a falta de automaticidade do efeito translativo na locação financeira, porquanto o exercício da opção de aquisição configura uma eventualidade, ao invés da venda a prestações com reserva de propriedade em que a intenção de adquirir pelo devedor é evidente e decisiva desde o

---

<sup>68</sup> Diogo Leite Campos (2002, p.6) aponta, ainda, outras divergências entre as duas figuras jurídicas ao analisar a estrutura contratual, isto é, o quadro jurídico através do qual aqueles interesses económicos são atuados, desde logo *“as partes não tiveram em vista a transferência da propriedade sobre a coisa que seria elemento essencial da compra e venda. Nenhuma transferência de propriedade se opera aqui “ipso iure”*.

<sup>69</sup> Na mesma linha de pensamento, Gravato Morais (2011, p. 70), apesar de compreender a aproximação levada a cabo por alguns autores entre a locação financeira e a compra e venda a prestações com reserva de propriedade, acrescenta que muitas outras vertentes afastam estas figuras jurídicas. Assim, *“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>70</sup> In *El “leasing”*, p. 64, citado por Juan M. Farina (2005, p.95).

nascimento do contrato, é também um dos fundamentos para aquele autor afastar a aplicabilidade do regime da venda a prestações à locação financeira.

REVERTE NAVARRO (1967, p. 75), assinala que o leasing não tem como finalidade a transferência de propriedade, esta é uma hipótese condicional de escolha do locatário, que “*é apenas uma das soluções contratuais triplas*”, salientando ainda o mesmo autor que o objeto económico-jurídico do leasing é o financiamento de bens<sup>71</sup>.

De igual sorte, de regresso ao nosso ordenamento jurídico, as decisões judiciais vão no sentido da inaplicabilidade à locação financeira do regime especial da compra e venda a prestações.

Portanto, como se asseverou, entre outros, no acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, os resultados prosseguidos pelos dois contratos são distintos, sinalizando duas diferenças fundamentais: “*A função económica do contrato de compra e venda é a transferência da propriedade de bens (artigo 874 do CC); não assim na locação financeira; aqui o objectivo é propiciar o surgimento (ou o ressurgimento) de uma actividade ..., devendo a renda acordada possibilitar, no prazo ajustado para o contrato, a amortização do preço do bem locado e o pagamento quer dos encargos, quer da margem de lucro do locador financeiro...*”<sup>72</sup>.

Por sua vez, o Tribunal da Relação de Coimbra, “*ao confrontar a figura da locação financeira com a da locação com opção de compra, a da locação-venda e a da venda a prestações com reserva de propriedade, reconhecem as similitudes, mas impressivamente dois aspectos diferenciadores: (i) A prevalência da função de financiamento na locação financeira, onde o lucro obtido emerge da remuneração desse financiamento e não da alienação do bem, que é eventual e feita por um valor residual mínimo e pré-fixado; (ii) A*

---

<sup>71</sup> Javier Garcia Gil e Luis Garcia Gil (1993, p. 368), relatando casos concretos que decorreram na justiça espanhola no século passado, chamam a atenção para outra realidade verificada naquele país. É que, não obstante a distinção da finalidade económica do *arrendamiento financiero* para a venda a prestações, atendendo, porém, à semelhança jurídica, facilitou a utilização da primeira figura para ocultar verdadeiras vendas de bens, e por essa via obter vantagens financeiras e fiscais inerentes ao *arrendamiento financiero*.

<sup>72</sup> Acórdão do TRL, de 19-05-1992, proferido no processo n.º 0051241, relator Machado Soares, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Este acórdão cita outra decisão, do mesmo Tribunal e no mesmo sentido, proferida em 25-06-1969.

*estrutura trilateral da relação jurídica de locação financeira oposta à estrutura bilateral das restantes*”<sup>73</sup>.

Pese embora a presença de pontos de contactos, aspetos como a falta de automaticidade do efeito translativo na locação financeira, a prevalência da função de financiamento nesta figura jurídica e a estrutura trilateral que geralmente envolve a operação de locação financeira, distanciam a locação financeira da venda a prestações, razão pela qual, *à falta da realização de uma prestação importa o vencimento de todas*, em harmonia com o regime geral previsto no art. 781º do CC.

#### **6.4.1.2 Os regimes especiais relativos a contratos de crédito aos consumidores**

Se, pelos fundamentos ora proclamados, se chega à conclusão pela inaplicabilidade à locação financeira do regime especial da compra e venda a prestações, outra sorte parece não resultar se alargarmos o espectro de análise a outros regimes do nosso ordenamento jurídico com estreita ligação a este último regime especial, referimo-nos aos regimes de contratos de crédito aos consumidores.

Nesse sentido, o já por nós evidenciado DL n.º 133/2009, de 2 de junho, consagrou um regime especial relativo a contratos de crédito aos consumidores e, ao invés do regime antecedente contido no DL n.º 359/91, de 21 de setembro, para o caso que agora nos ocupa, o n.º 1 do art. 20º regula o incumprimento do contrato de crédito pelo consumidor, e determina que *“o credor só pode invocar a perda do benefício do prazo ou a resolução do contrato se, cumulativamente, ocorrerem as circunstâncias seguintes: falta de pagamento de duas prestações sucessivas que exceda 10 % do montante total do crédito”* (alínea a); e *“ter o credor, sem sucesso, concedido ao consumidor um prazo suplementar mínimo de 15 dias para proceder ao pagamento das prestações em atraso, acrescidas da eventual indemnização devida, com a expressa advertência dos efeitos da perda do benefício do prazo ou da resolução do contrato* (alínea b). Neste caso, acrescenta o n.º 2, *“a resolução do*

---

<sup>73</sup> Acórdão do TRC, de 06-10-2015, proferido no proc. N.º 2677/12.5TBIG.C1, relator António Carvalho Martins, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

*contrato de crédito pelo credor não obsta a que este possa exigir o pagamento de eventual sanção contratual ou a indemnização, nos termos gerais”.*

Como se pode verificar, no crédito ao consumo, a lei equipara e mantém a alternativa dos institutos da perda do benefício do prazo ou a resolução contratual. Isto é, o credor só pode invocar um destes institutos no caso de falta de pagamento de duas prestações sucessivas e desde que excedam 10 % do montante do crédito<sup>74</sup>. Ainda assim, além do requisito ligado ao valor e número de prestações (rendas) incumpridas, exige-se ainda ao credor (no caso, locador financeiro) um dever de interpelação ao consumidor (locatário financeiro) para que este cumpra num prazo definido, com o mínimo de 15 dias, e só após o termo deste prazo, pode o credor invocar a perda do benefício do prazo ou a resolução contratual.

Consequentemente, não obstante o regime contido no art. 934º do CC assentar a sua génese “*numa perspetiva de protecção do consumidor*” (Martinez. 2001, p. 87), na prática, o legislador preteriu este regime, concebeu um novo que confere maior protecção ao consumidor e alargou a sua abrangência à esmagadora maioria dos contratos de crédito. Isso mesmo ficou manifesto quando, “*na linha do disposto nos artigos 934.º a 936.º do Código Civil, estabelecem-se novas regras aplicáveis ao incumprimento do consumidor no pagamento de prestações, impedindo-se que, de imediato, o credor possa invocar a perda do benefício do prazo ou a resolução do contrato*”<sup>75</sup>.

Com efeito, o art. 4º, n.º1 al. c) do referido DL n.º 133/2009, define o contrato de crédito como o “*contrato pelo qual um credor concede ou promete conceder a um consumidor um crédito sob a forma de diferimento de pagamento, mútuo, utilização de cartão de crédito, ou qualquer outro acordo de financiamento semelhante*”, e “*não é considerado contrato de crédito o contrato de prestação continuada de serviços ou de*

---

<sup>74</sup> Neste propósito, decidiu o TRL, através do acórdão de 03-05-2018, proferido no processo 528/14.5T8AGH.L1-2, relator António Moreira, “*No âmbito das “novas regras aplicáveis ao incumprimento do consumidor no pagamento de prestações”, destinadas a impedir que “de imediato, o credor possa invocar a perda do benefício do prazo ou a resolução do contrato”, há que interpretar a al. a) do n.º 1 do art.º 20º do D.L. 133/2009, de 2/6, como significando que o credor não pode invocar a perda do benefício do prazo quando o valor total das prestações não realizadas não ultrapasse 10% do valor total do crédito, e ainda que haja mais de duas prestações não realizadas.*”

<sup>75</sup> Conforme preâmbulo do DL n.º 133/2009, de 2 de junho.



*fornecimento de bens de um mesmo tipo em que o consumidor tenha o direito de efetuar o pagamento dos serviços ou dos bens à medida que são fornecidos”*(n.º 2 do art.4)<sup>76</sup>.

Naturalmente, o conceito de *qualquer outro acordo de financiamento semelhante* permite concluir pela aplicação de “*qualquer outro contrato que tenha por finalidade a concessão de crédito ao consumo*” (Carvalho.2018, p. 385), nomeadamente a locação financeira que se encontra abrangida pela exceção à exclusão prevista na alínea d), do n.º 1, do art. 2º do DL em exame, ao afastar os “*contratos de locação de bens móveis de consumo duradouro que não prevejam o direito ou a obrigação de compra da coisa locada, seja no próprio contrato, seja em contrato separado*”(sublinhado nosso).

Ainda de acordo com a alínea c), do n.º1 do art. 2º do DL n.º 133/2009, este regime só é aplicável aos contratos cujo montante total de crédito se situe entre € 200 a € 75.000 <sup>77</sup>  
<sup>78</sup>. Como explica JORGE MORAIS CARVALHO (2018, p. 388 e 389), “*a razão de ser desta exclusão está essencialmente na consideração de que, nos contratos de reduzido valor económico, a imposição de obrigações excessivas ao profissional poderia desincentivar a própria celebração do contrato, por desinteresse da parte destes, e, nos contratos de valor económico elevado, o consumidor não necessitar de uma especial proteção, uma vez que a cautela associada à celebração desse contrato é maior*” <sup>79</sup>.

---

<sup>76</sup> Deste preceito resulta que a lei recorre a uma noção ampla para caracterizar o contrato de crédito e, como esclarece Jorge Morais Carvalho (2018, p. 382), o “*deferimento de pagamento pressupõe o pagamento de alguma coisa, ou seja, que o consumidor assumiu uma obrigação de entrega de um preço. Não releva, no entanto, nem que coisa se trata – bem, serviço ou até direito – bem o tipo ou categoria de contrato que está na base dessa obrigação de pagamento do preço*”.

<sup>77</sup> Porém, refere o n.º 5 deste art. 2º, “*não obstante o disposto na alínea c) do n.º 1, o presente decreto-lei aplica-se aos contratos de crédito sem garantia hipotecária ou outro direito sobre coisa imóvel, cuja finalidade seja a realização de obras em imóveis e com um montante total de crédito superior a (euro) 75 000*”.

<sup>78</sup> De acordo com a alínea g), do n.º 1 do art. 4º do DL n.º 133/2009, custo total do crédito para o consumidor corresponde a “*todos os custos, incluindo juros, comissões, despesas, impostos e encargos de qualquer natureza ligados ao contrato de crédito que o consumidor deve pagar e que são conhecidos do credor, com exceção dos custos notariais. Os custos decorrentes de serviços acessórios relativos ao contrato de crédito, em especial os prémios de seguro, são igualmente incluídos se, além disso, esses serviços forem necessários para a obtenção de todo e qualquer crédito ou para a obtenção do crédito nos termos e nas condições de mercado*”.

<sup>79</sup> Note-se, esta delimitação não era imposta pela Diretiva 2008/48/CE, como fica claro no considerando n.º 10 ao preconizar que cada Estado-membro pode “*manter ou introduzir legislação nacional correspondente às*

Por fim, o regime edificado pelo DL n.º 133/2009, tal como está expressamente consagrado no art. 26º, tem carácter imperativo, razão pela qual o “*consumidor não pode renunciar aos direitos que lhe são conferidos por força das disposições do presente decreto-lei, sendo nula qualquer convenção que os exclua ou restrinja*” (n.º 1), podendo, porém, “*optar pela redução do contrato quando algumas das suas cláusulas for nula*” (n.º 2).

No entanto, se por um lado estivemos a observar o regime especial afeto à locação financeira mobiliária, por outro, o DL n.º 74-A/2017, de 23 de junho<sup>80</sup>, estabelece o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis para consumidores, expressamente aplicável aos contratos de locação financeira de bens imóveis para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento (n.º 2, do art.º 2º).

Com efeito, à semelhança do regime de contratos de crédito a consumidores, também o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis para consumidores prevê regras específicas sobre o incumprimento do contrato pelo consumidor<sup>81</sup>.

Assim, nos termos do n.º 1, do art. 27º do DL n.º 74-A/2017, o credor (no caso, locador financeiro) só pode invocar a perda do benefício do prazo ou a resolução do contrato se cumulativamente ocorrerem duas condições: “*a falta de pagamento de três prestações sucessivas (al. a), e “a concessão, pelo mutuante, de um prazo suplementar mínimo de 30 dias para que o consumidor proceda ao pagamento das prestações em atraso, com a expressa advertência dos efeitos da perda do benefício do prazo ou da resolução do*

---

*disposições da presente directiva ou a determinadas disposições da mesma para contratos de crédito fora do âmbito da presente directiva, por exemplo contratos de crédito de montante inferior a 200 EUR ou superior a 75 000 EUR”.*

<sup>80</sup> O DL n.º 74-A/2017, de 23 de junho, transpôs parcialmente para o ordenamento jurídico interno a Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação e revogou parcialmente o DL n.º 349/98, de 11 de novembro, que estabeleceu o regime jurídico de concessão de crédito à habitação própria.

<sup>81</sup> Na verdade, esta semelhança não é mera coincidência em virtude da clara intenção em equiparar os dois regimes, tal como resulta do considerando n.º 20 da Diretiva 2014/17/EU (diretiva, como referimos, está parcialmente transposta no nosso ordenamento jurídico através do DL n.º 74-A/2017), “*face ao objetivo assegurar um enquadramento coerente para os consumidores no domínio do crédito, aquela diretiva seguiu a estrutura da Diretiva 2008/48/CE*” (Diretiva transposta para o nosso ordenamento jurídico através do referido DL n.º 133/2009).

*contrato, sem que este o faça” (al. b). Acresce ainda o n.º 2 deste art. 27º, “o incumprimento parcial da prestação não é considerado para os efeitos previstos no número anterior, desde que o consumidor proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento da prestação seguinte”.*

De igual modo, em harmonia com o art. 35º do DL n.º 74-A/2017, este diploma assume carácter imperativo e impede o consumidor de *“renunciar aos direitos que lhe são conferidos por força das disposições do presente decreto-lei, sendo nula qualquer convenção que os exclua ou restrinja”* (n.º 1), podendo, no entanto, o consumidor lançar mão da faculdade de *“optar pela manutenção do contrato de crédito mesmo que algumas das suas cláusulas sejam nulas, passando a vigorar, na parte afetada, as normas supletivas aplicáveis, com recurso, se necessário, às regras da integração dos negócios jurídicos”* (n.º 2), e, se esta faculdade não for exercida, *“ou sendo-o, conduzir a um desequilíbrio das prestações gravemente atentatório da boa fé, vigora o regime da redução dos negócios jurídicos”* (n.º 3).

Por conseguinte, a aplicação destes regimes à locação financeira é globalmente aceite pela doutrina. Inclusive, neste propósito, o Banco de Portugal define contrato de crédito como *“o contrato pelo qual uma instituição concede ou promete conceder a um consumidor um crédito sob a forma de mútuo, diferimento de pagamento, crédito revolving ou qualquer outro acordo de financiamento semelhante, incluindo, designadamente, a locação financeira”*<sup>82</sup>.

Consequentemente, os contratos de locação financeira quando celebrados com consumidor na qualidade dos regimes que temos vindo descrever (pessoa singular que atua com objetivos alheios à sua atividade comercial ou profissional), encontra-se munido de proteção legal, cuja intenção legislativa foi clara ao blindar esta proteção por regimes especiais com normas, para o caso que agora nos ocupa, imperativas, sobrepondo-se a eventuais cláusulas contratuais em sentido contrário. Razão pela qual defendemos que este

---

<sup>82</sup> Conforme alínea b), do art. 2º da Recomendação do Banco de Portugal, proferida *no âmbito dos novos contratos de crédito celebrados com consumidores*, aplicável, precisamente, aos contratos de crédito regulados pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017 e pelo Decreto-Lei 133/2009, disponível em [www.bportugal.pt](http://www.bportugal.pt).

é, também, um dos motivos para a não aplicação do regime da compra e venda a prestações ao contrato de locação financeira<sup>83</sup>.

Posto isto, a nosso ver, o regime de compra e venda a prestações insito nos arts. 934º a 936º do CC não é aplicável à locação financeira, inclusive nas situações em que o contrato foi celebrado com consumidor, independentemente de este se encontrar ou não abrangido por um dos regimes acabados de comentar.

A razão parece-nos evidente, se a *ratio legis* desta solução legal assentou na ideia de proteção do consumidor, parte entendida como mais débil e com tendência para se endividar para o futuro em medida superior aos seus próprios meios, em que, fruto da evolução profunda sentida nas últimas décadas na relação entre o vendedor (credor) e consumidor, conduziu à necessidade de nova legislação especial com carácter imperativo e fortalecedora da proteção deste último na medida do essencial, em detrimento das situações que não granjeiam tutela especial.

Referimo-nos, nomeadamente, aos contratos celebrados com consumidor cujo montante de crédito é superior a € 75000, em que a opção legislativa, como vimos, foi no sentido de não enquadrar tais contratos num regime especial de proteção. Ora, se estes contratos se encontram expressamente excluídos de um regime específico de proteção de consumidores, não fará sentido submeter estes mesmos contratos ao crivo de um outro regime especial, anterior, sem que para isso se verifique expressa remissão subsidiária.

Na verdade, em boa medida, a tutela proporcionada pelos regimes de proteção ao consumidor ora evidenciados, acomodou e aprofundou a proteção ao locatário contida no revogado artigo 16º do RJCLF. Mas, ao invés de assumir carácter de proteção generalizado, é direcionada somente aos contraentes consumidores abrangidos pelos respetivos regimes, não se aplicando, neste caso, a nossa afirmação anteriormente exposta de que o *regime atual parece mais gravoso para o locatário*.

---

<sup>83</sup> Ainda neste âmbito, note-se, o ilustre autor PESTANA DE VASCONCELOS (2019b, p. 303), defensor da aplicabilidade do regime da venda a prestações com reserva de propriedade à locação financeira, manifesta dúvidas “*que esta norma (n.º1, do art. 936º do CC) se aplique a quem não seja consumidor*”, e no caso de assim não se entender, deve-se “*limitar o seu carácter imperativo a estes sujeitos*” (consumidores).

## 6.4.2 O vencimento antecipado das rendas

Como se explicitou, não estando em causa contrato celebrado com consumidor, ou mesmo que este se encontre nessa qualidade, a sua atuação não se enquadre no âmbito da aplicação dos referidos regimes especiais, à falta de pagamento de uma prestação da renda ao locador na data de vencimento prevista, dá-se a sua constituição em mora nos termos da alínea a), do n.º 2, do art. 805º do CC.

Consequentemente, o presente estudo versa, em primeira linha, sobre a celebração de contrato de locação financeira com pessoa, singular ou coletiva, quando esta se encontra despida da qualidade de consumidor no âmbito da abrangência dos referidos regimes especiais, sem prejuízo, quando assim se justificar, de evidenciar as devidas particularidades que aquele estatuto implica.

Posto isto, como foi também referido, a maioria das decisões dos tribunais superiores têm vindo a pugnar pela possibilidade de *“em caso de incumprimento do contrato de locação financeira, por banda do locatário, e em alternativa à resolução do mesmo, sem violação das regras da boa fé ou de quaisquer outras exigíveis, a perda do benefício do prazo para o locatário, podendo o locador exigir o pagamento das rendas vencidas e não pagas (acrescido dos correspondentes juros de mora) assim como o das rendas antecipadamente vencidas (sem juros), mantendo o locatário, neste último caso, o direito a utilizar e gozar o equipamento locado até final, assim se vencendo antecipadamente a sua obrigação pecuniária resultante de um contrato com uma duração definida e certa.”*<sup>84</sup>

Com efeito, a generalidade dos contratos de locação financeira tem inserta cláusula, denominada na prática negocial anglo-americana de *acceleration clause*<sup>85</sup>, segundo a qual,

---

<sup>84</sup> Acórdão do STJ, de 10-07-2012, proferido no proc. n.º 1407/10.0TJPRT.P1.S1, relator Serra Batista, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>85</sup> Como refere Raquel Tavares dos Reis (2002, p. 139 e 140), a *acceleration clause* quando, em tempos idos, abrangia também o pagamento de uma indemnização por mora e o valor residual, desvirtuava a essência da locação financeira, pois obrigava o locatário financeiro a comprar o bem locado. Todavia, para este tipo de cláusula específica, os tribunais superiores impuseram-lhe, e bem, cobro, sendo *“nula a cláusula geral de contrato de locação financeira que estabelece, para caso de incumprimento do contrato por falta de pagamento de rendas pelo locatário, o pagamento das rendas vencidas e vincendas e do valor residual dos*

em caso de incumprimento pelo locatário no pagamento de uma prestação de renda, em alternativa à resolução contratual, o locador pode exigir ao locatário o cumprimento antecipado das rendas vincendas, além das rendas vencidas e não pagas.

Está, pois, em causa a perda do benefício do prazo para o locatário financeiro. Ou seja, por força do incumprimento temporário, o locatário perde o direito de pagar as prestações das rendas no momento do seu vencimento e terá de realizar o pagamento de todas em simultâneo quando tal for expressamente exigido pelo locador.

GRAVATO MORAIS, como se demonstrou, pugna pela validade deste tipo de cláusulas e acrescenta que deve ser relevada *“a compatibilidade de tais estipulações com a natureza da prestação do locador e com o carácter eminentemente creditício do negócio em estudo”*(2011, p. 112 e 113), salientando ainda o autor a necessidade de interpelação do locatário nos termos do n.º1, do art. 805º do CC<sup>86</sup> e, *“caso não estivesse prevista qualquer convenção de perda do benefício do prazo, sempre caberia aplicar o art. 781º do CC, que representa o regime geral nesta matéria”*(2011, p. 114).

Concordamos com esta posição. De facto, em harmonia com o art. 781º do CC, *“se a obrigação puder ser liquidada em duas ou mais prestações, a falta de realização de uma delas importa o vencimento de todas”* e, como ensina ALMEIDA COSTA (2009, p. 1018 e 1019) *“a disciplina do art. 781º somente se aplica às obrigações de prestação fracionada – quer dizer, quando se trate de simples cumprimentos parciais de uma mesma dívida”*. Contudo, a perda do benefício do prazo não se estende aos terceiros que a favor do crédito tenham constituído qualquer garantia (art. 782º CC).

---

*equipamentos locados, e respectivos juros moratórios, face ao disposto nos artigos 12 e 19, alínea c) do Decreto-Lei 446/85, de 25 de Outubro”* e, como se pode ler num outro acórdão, *“é da essência do contrato de locação financeira não forçar o locatário a adquirir a coisa locada; só a adquire se o optar”* cfr., respectivamente, acórdão do STJ, de 05-07-1994, processo n.º 085274, relator Machado Soares e acórdão do TRL, de 04-03-1997, proc. 010761, relator Quinta Gomes, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>86</sup> Em sentido inverso, *“tendo-se convencionado que “a falta de pagamento de uma prestação, na data do respectivo vencimento, implica o imediato vencimento de todas as restantes”, não é necessária a interpelação do credor ao devedor, pois a norma do art. 781.º, do Cód. Civil, não é imperativa, podendo ser afastada por vontade das partes”*, cfr. Acórdão do TRL, de 02-05-2006, proferido no processo n.º 1773/2006-1, relator Azadinho Loureiro, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

É de salientar, porém, “a aplicação da sanção prevista neste artigo (781º) supõe a mora do devedor. É necessário, portanto, que o não cumprimento de uma das prestações lhe seja imputável (art. 804º, n.º2)” (cfr. Pires de Lima e Antunes Varela. 1997, p.32).

Todavia, aquele artigo 781º do CC suscita algumas dificuldades de interpretação, em concreto se opera um vencimento automático *ipso iure* de todas as prestações quando não é paga uma delas. A nosso ver, aquele preceito não consagra um vencimento automático das prestações vincendas, somente admite a possibilidade ao credor (no caso, locador financeiro) exigir o seu pagamento imediato ao locatário, deixando este de beneficiar do prazo estabelecido para a sua satisfação, sendo necessário, para o efeito, que o credor manifeste essa vontade através de qualquer dos meios previstos na lei para a emissão das declarações negociais ou, em alternativa, judicialmente, tal como prevê o art. 805º, n.º 1 do CC.

Como regista ALMEIDA COSTA (2009, p.1018), “mostra-se, todavia, mais razoável, também neste caso, a solução de que o credor tenha de interpelar o devedor para exigir antecipadamente as prestações vincendas. É a interpretação da lei que se impõe.”.

Nesse mesmo sentido, para o Tribunal da Relação de Coimbra<sup>87</sup>, “no art.º 781º do C. Civil não se consagra um vencimento automático das prestações ainda não vencidas, apenas se admite a possibilidade de o credor exigir o seu pagamento imediato, deixando o devedor de beneficiar do prazo que se encontrava estabelecido para a sua satisfação”. A ratio de excecionalidade prevista no referido artigo, defende o mesmo acórdão, assenta “na quebra da relação de confiança que esteve na base da celebração do acordo de pagamento fraccionado no tempo, provocada pelo incumprimento parcial do pagamento de algumas dessas prestações, justifica-se que o vencimento das demais prestações fique dependente da avaliação que o credor faz da capacidade económica do devedor e da sua vontade em satisfazer as restantes prestações, podendo, inclusive, optar por aguardar algum tempo,

---

<sup>87</sup> Acórdão do TRC, de 14-09-2020, proferido no processo 2417/16.0T8VIS-B.C1, relator Sílvia Pires, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Este acórdão fundamenta-se, nomeadamente, na posição de Antunes Varela, ao salientar que este autor defende que “o credor fica, por conseguinte, com o direito de exigir a realização, não apenas da prestação a que o devedor faltou, mas de todas as prestações restantes, cujo prazo ainda não se tenha vencido. Assim se deve interpretar o texto do art.º 781.º e não no sentido de que, vencendo-se imediatamente, ex vi legis, as prestações restantes, o devedor comece desde esse momento, ao arrepio da doutrina geral do art.º 805.º, n.º 1, a responder pelos danos moratórios.”

*confiando em que a dificuldade de pagamento seja temporária e que o devedor tenha capacidade económica para retomar o pagamento regular das prestações acordadas”.*

#### **6.4.2.1 Juros sobre as rendas vincendas**

Como se viu, depois de se ter constituído o locatário em mora e, conseqüentemente, ter perdido o benefício do prazo, permite ao locador exigir do locatário o pagamento das rendas vencidas e respetivos juros de mora, bem como, as rendas vincendas, surgindo a interrogação se sobre estas incidem juros remuneratórios.

Quanto a esta questão, RUI PINTO DUARTE (2012, p.104), entende *“que a exigência antecipada de rendas vincendas representa a exigência antecipada das parcelas de juros que as mesmas contêm, nem por isso a cláusula em causa fica condenada, atendendo a que é da natureza das cláusulas penais imporem aos inadimplentes sacrifício maior que o mero cumprimento forçado”.*

Para GRAVATO MORAIS (2011, p.117), os juros remuneratórios não integram a previsão do art. 781º do CC, e *“seria, de resto, iníquo que o credor viesse a cobrar o pagamento de juros remuneratórios correspondentes ao período que medeia entre a data da interpelação e a data que a última prestação se venceria”*, acrescentando ainda *“que a perda do benefício do prazo implicaria uma maior vantagem para o credor do que a resolução do contrato, o que não se compreende”.*

Esta foi também uma das questões dirimidas nos tribunais portugueses a provocar decisões desconformes, surgindo arestos a julgar *“a obrigação de pagamento dos juros remuneratórios tem por objecto prestações periódicas, em que se mostra essencial o decurso do tempo aprazado, não sendo aplicável o regime de perda do benefício do prazo a que se refere o artigo 781º do Código Civil”*<sup>88</sup> e, no sentido inverso, *“devem considerar-se, nos termos os artigo 781.º do Código Civil, vencidas imediatamente todas as prestações tanto*

---

<sup>88</sup> Acórdão do TRL, de 11-03-2008, proferido no processo n.º 1819/2008-7, relator Tomé Gomes, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).



*na parte em que respeitam ao valor de capital como na parte em que respeitam a juros remuneratórios”<sup>89</sup>.*

Todavia, presentemente, esta questão encontra-se dirimida, em virtude do STJ, através do acórdão uniformizador de jurisprudência<sup>90</sup>, ter decidido que o vencimento imediato das prestações “*ao abrigo de cláusula de redacção conforme o artigo 781º do Código Civil não implica a obrigação de pagamento dos juros remuneratórios nelas encorpados*”. Isto porque, “*os juros remuneratórios abrangidos pelas prestações convencionadas são calculados tendo em conta a tempo de duração do contrato e o seu cumprimento, um certo programa contratual Com a antecipação do vencimento resultante da falta de pagamento de uma das prestações, logo se vê que os juros remuneratórios calculados para todo o período de vigência do contrato, não encontram correspondência ou proporcionalidade com o tempo decorrido até à exigibilidade do pagamento do capital, por perda do benefício do prazo e a natureza retributiva indexada ao tempo que apenas encerram*”. Consequentemente, “*vencida a obrigação de capital, deixa de haver lugar a remuneração pela indisponibilidade do mesmo capital*”.

## **6.5 O incumprimento definitivo**

Como ficou dito, a falta de pagamento de uma renda constitui o locatário em mora, mas não extingue a obrigação enquanto esta se mantiver possível e o credor mantiver interesse, acarretando, isso sim, direito a este ser indemnizado o que, nas obrigações pecuniárias, corresponde aos juros de mora (n.º 1 do art. 806º do CC). Para se verificar a extinção da obrigação é, pois, necessário a conversão da mora em incumprimento definitivo através da denominada declaração admonitória (n.º 1 do art. 808º do CC).

Nas palavras de BAPTISTA MACHADO (1991, p. 164 e 165), a interpelação admonitória corresponde a “*intimação formal, dirigida ao devedor moroso para que cumpra*

---

<sup>89</sup> Acórdão do TRL, de 15-05-2007, proferido no processo n.º 10813/2006-7, relator Graça Amaral, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>90</sup> Acórdão de uniformização de jurisprudência do STJ, de 25-03-2009, processo n.º 08A1992, relator Cardoso de Albuquerque, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

*a sua obrigação dentro de certo prazo determinado, sob pena de se considerar o seu não cumprimento como definitivo. Assim, através da fixação de um prazo peremptório, obtém-se uma clarificação definitiva de posições*". Advoga ainda o mesmo autor, "A interpelação admonitória deve conter três elementos: a) a intimação para o cumprimento; b) a fixação de um termo peremptório para o cumprimento; c) admonição ou a cominação (declaração admonitória) de que a obrigação se terá por definitivamente não cumprida se não se verificar o cumprimento dentro daquele prazo". Conclui, "Trata-se, pois, de uma declaração intimativa"<sup>91</sup>.

Esta interpelação, salientam PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA (1997, p. 71), "está longe de constituir uma violência para o devedor, que apenas de si próprio se poderá queixar, por não ter cumprido: nem quando inicialmente devia fazê-lo, nem dentro do prazo que para o efeito posteriormente lhe foi fixado", restando ao devedor a possibilidade de "discutir a razoabilidade do prazo suplementar que o credor fixou, uma vez que a lei alude ao prazo que razoavelmente for fixado".

Já aqui dissemos, o direito de resolução de um contrato de locação financeira pode ser fundamentado na lei (condição resolutiva tácita) ou em convenção (condição resolutiva expressa), inexistindo prazo específico para o exercício deste direito<sup>92</sup>.

No que diz respeito à resolução de origem convencional, esta emerge do princípio da autonomia da vontade, ínsito no art. 405º do CC e, ao invés da resolução com fundamento na lei, não carece de intervenção judicial para apreciação dos fundamentos de resolução,

---

<sup>91</sup> Neste propósito, Brandão Proença (2017, p. 407 e 408), defende "que o credor, ao fazer a interpelação, não necessita de indicar ao devedor se vai ou não resolver o contrato", tendo em conta "que o credor poderá, transcorrido o prazo concedido ao devedor, exercer o direito mais conveniente, incluindo o de exigir judicialmente o cumprimento da obrigação. Efetivamente, sem necessidade de questionarmos os elementos da interpolação cominatória, o credor apenas necessita de deixar inequivocamente claro, e sem demora, que o devedor tem mais uma possibilidade de satisfazer voluntariamente a prestação e que, não aproveitando essa oportunidade, o credor, perante a reiteração de uma vontade de incumprimento, poderá exercer um direito conservatório ou extintivo".

<sup>92</sup> Como assevera Brandão Proença (2017, p. 370), a previsão do n.º 2, do art. 436º do CC "para a tutela da contraparte sujeita ao exercício do direito, é a possibilidade de ser convencionalmente o prazo dentro do qual terá que ser ativado o direito, bem como a faculdade de o inadimplente fixar unilateralmente um prazo razoável".

sendo suficiente a demonstração do pressuposto gerador do inadimplemento imputável à outra parte.

### 6.5.1 Cláusula resolutiva expressa

Como se antevê do que acabou de ser dito, face à complexidade que a resolução do contrato com fundamento na lei embarca, a generalidade dos contratos de locação financeira contempla no seu clausulado a denominada cláusula resolutiva expressa.

Os efeitos desta cláusula resolutiva expressa no contrato de locação financeira são de simples percepção: tem por objeto “*a desnecessidade da indagação da gravidade do incumprimento*” (Morais. 2011, p.119), sendo suficiente, regra geral, o recurso à interpelação admonitória para converter a mora em incumprimento definitivo.

Então, explica BRANDÃO PROENÇA (2017, p. 462), “*é por isso que o leitmotiv deste tipo de clausulado de desvinculação reside na fuga à aplicação das normas dispositivas e supletivas do regime legal, incluindo aspetos de procedimento que tornem mais célere ou segura a própria eficácia da declaração resolutiva*”. No entanto, acrescenta o mesmo autor (2017, p. 469), “*para lá do concreto conteúdo de cada cláusula resolutiva, é particularmente importante para a sua relevância e eficácia que a cláusula tenha uma redação que reflita o inequívoco desejo das partes de não ficarem sujeita total ou parcialmente, à aplicação do regime legal resolutivo*”.

É ainda fundamental que a cláusula resolutiva expressa, como doutrina ENZO ROPPO<sup>93</sup>, “*deve referir-se a prestações e modalidades de adimplemento determinadas com precisão; as partes não podem ligar a resolução a uma previsão genérica e indeterminada do tipo em caso de inadimplemento de qualquer obrigação surgida do presente contrato, este considera-se resolvido*”, porque, como conclui BAPTISTA MACHADO (1991, p. 187), “*uma cláusula destas seria, afinal, uma simples cláusula de estilo*”.

---

<sup>93</sup> ENZO ROPPO, *Il Contratto*, Bolonha 1977, p. 238, citado por Baptista Machado (1991, p.187, nota 77).

Voltando ao caso que agora nos ocupa, a cláusula resolutiva expressa poderia levantar a questão se o incumprimento de pagamento de uma só renda permite ao locador declarar a resolução do contrato de locação financeira<sup>94</sup>.

Todavia, na senda do exposto, este tipo de cláusula parece-nos válida e, como se expressou o Tribunal da Relação de Lisboa, “*o contrato de locação financeira poderá ser resolvido, por iniciativa da locadora, no caso da locatária não pagar qualquer das prestações da renda. À locadora assiste-lhe o direito potestativo de resolver o contrato mediante declaração unilateral à locatária, verificado que seja o pressuposto do incumprimento estipulado, resolução que opera imediatamente e de pleno direito no momento em que a declaração chega ao poder ou esfera de acção da parte incumpridora ou é dela conhecida*”.<sup>95</sup>

### **6.5.2 Os efeitos da resolução sobre as rendas pagas**

Resolvido o contrato, apesar de não se verificar no RJCLF qualquer disposição específica sobre os efeitos da resolução por incumprimento do locatário, como principal consequência emerge o dever de restituir o bem locado (al. k), do art. 10º), no prazo convencionado, sob pena de se assim não acontecer, o locador poder lançar mão de meio particularmente eficaz e expressamente conjeturado naquele regime, referimo-nos à providência cautelar de entrega judicial prevista no art. 21º do RJCLF<sup>96</sup>.

---

<sup>94</sup> A possibilidade de uma só renda poder gerar o efeito resolutivo do contrato de locação financeira, é objeto de discussão na doutrina italiana, em virtude do artigo 1525º do *Codice Civile* (norma com redação semelhante ao nosso art.º 934º do CC), limitar o efeito resolutivo às situações em que o montante da prestação não paga exceda a oitava parte do preço. Neste propósito, Mauro Bussani (2004, p.288) parece considerar válida, “*pelo menos em abstracto*”, a cláusula que prevê a resolução do contrato de locação financeira por falta de pagamento de uma só prestação, ainda que esta contrarie a citada norma.

<sup>95</sup> Cfr. Acórdão do TRL, proferido no processo n.º 6186/08-6, de 02-07-2009, relator Gilberto Jorge, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>96</sup> Esta obrigação de restituição do bem locado não assume, pois, função ressarcitória ou coerciva, mas antes a função fundamental de recuperação do investimento efetuado por parte do locador, resultando ainda do efeito da conservação da propriedade do bem locado na sua esfera jurídica. Consequentemente, “*se, findo o contrato*

No entanto, ocorrendo a resolução do contrato há uma outra questão que se levanta: a resolução do contrato de locação financeira sobre as rendas pagas tem efeitos retroativos?<sup>97</sup>

GRAVATO MORAIS (2011, p. 250) defende “a atribuição ao locador das rendas vencidas, bem como o dever de pagamento das rendas vencidas e ainda não pagas até à data da resolução é o reflexo da aplicação do art. 434º, n.º 2, parte inicial CC. Sendo a prestação do locador de execução continuada, a prestação não abrange as prestações já efetuadas”, aponta o mesmo desfecho quando se analisa a prestação do locatário, não obstante esta ser do tipo fracionado, leva a “concluir pela aplicabilidade analógica do art. 434º, n.º 2 do CC .

Em sentido oposto, PESTANA DE VASCONCELOS (2019a, p. 555) argumenta, para aquelas “locações financeiras dirigidas à aquisição do bem, a resolução implicará a restituição do montante das rendas que constituem a sua amortização”, excluindo os juros, sob pena “que outra solução poderia conduzir a um enriquecimento injustificado do locador”, pois, ao resolver “o contrato, poderia manter o que já havia recebido como amortização do bem e obteria, ao mesmo tempo, a restituição do próprio bem”.

Para CASSIANO DOS SANTOS (2007, p. 407), apesar de qualificar as rendas do contrato de locação financeira como periódicas, assinala que “não há contrato de execução continuada ou periódica para efeitos do n.º 2 do art. 434º do CCiv, pelo que a resolução opera efeitos retroativos nos termos do n.º 1: resolvido o contrato, cessa a obrigação de conferir o gozo do bem e, sobretudo, cessa a obrigação de vender, no termo do contrato, e

---

por resolução ou pelo decurso do prazo sem ter sido exercido o direito de compra, o locatário não proceder à restituição do bem ao locador, pode este, após o pedido de cancelamento do registo de locação financeira, a efectuar por via electrónica sempre que as condições técnicas o permitam, requerer ao tribunal providência cautelar consistente na sua entrega imediata ao requerente”(n.º 1, do art. 21º). E, como determina o n.º 6 deste mesmo preceito, “decretada a providência e independentemente da interposição de recurso pelo locatário, o locador pode dispor do bem, nos termos previstos no art. 7º”. Ou seja, o locador pode vender ou dar o bem em locação ou locação financeira ao anterior locatário ou a terceiro.

<sup>97</sup> Menezes Cordeiro (2020, p. 466), salienta, “no atual Direito das obrigações, a retroatividade da resolução levanta um claro mal-estar. O Direito alemão ultrapassou o problema proclamando, após a reforma de 2001/2002, que a impossibilidade não conduz à extinção da obrigação; por seu turno ...a resolução não extingue a relação obrigacional: apenas a transforma. No Direito francês, também a retroatividade tem sido criticada. Afinal, não se pode colocar num mesmo plano o contrato nulo ou anulado e o contrato legítimo, livremente concluído pelas partes e que uma delas decidiu inadimplir ou impossibilitar”.

*o gozo entretanto ocorrido não é relevante, porquanto a obrigação de indemnizar terá em conta o investimento feito pela sociedade de locação financeira”.*

A nosso ver, como se está perante obrigação fracionada, parece-nos que a resolução do contrato de locação financeira tem eficácia retroativa nos termos do princípio geral consagrado na primeira parte do n.º1 do art. 434º do CC, ou seja, a resolução do contrato de locação financeira opera *ex tunc*, sem prejuízo do dever de indemnizar (arts. 798º e 801º, n.º2, ambos do CC).

Neste propósito, salienta PESTANA DE VASCONCELOS (2019a, p. 556), se o bem locado entretanto se depreciou, *“nesses casos, o valor da propriedade como garantia diminuiu”*, logo, *“o montante indemnizatório será maior”*. Em todo caso, esclarece o ilustre autor, *“a posição do locador não estará desprotegida, porque sendo ao mesmo tempo credor da outra parte pela indemnização e devedor do locatário da parte de amortização do bem das rendas recebidas, poderá recorrer à compensação, como meio de extinção da sua dívida e de defesa”*<sup>98</sup>.

Contudo, recorrendo aos ensinamentos de BRANDÃO PROENÇA (2017, p. 465), o efeito retroativo *“não é uma consequência essencial ou necessária da resolução, os contraentes podem querer afastá-la nos contratos com prestações fracionadas, instituindo*

---

<sup>98</sup> Neste âmbito, embora não seja objeto do presente estudo, urge aflorar a especial solução legislativa que a resolução do contrato de locação financeira acarreta quando celebrado com consumidor e o bem locado apresente vícios suscetíveis de prejudicar o contrato de compra e venda ou de prestação de serviços coligado com aquele contrato, nos termos do art. 18º do já citado DL n.º 133/2009, conjugado com o DL n.º 84/2021, de 18 de outubro, diploma que revogou o DL n.º 67/2003, de 8 de abril, e regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, transpondo as diretivas (EU) 2019/771 e (EU) 2019/770. Por conseguinte, como se decidiu no acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 15-04-2021, proferido no processo n.º 4881/18.3T8VNF.G1, relator Alcides Rodrigues, *“a resolução do contrato de compra e venda origina a consequente anulação ou rescisão do conexo contrato de locação financeira, embora a resolução deste contrato não ocorra de modo automático”*, acrescentando ainda o mesmo acórdão, *“sempre se dirá que a resolução potestativa do contrato (de locação financeira) tem efeito retroativo, nos termos do art. 434º, n.º 1 do CC, e a falta de conformidade do bem presume-se existente no momento da entrega (art. 3º do Dec. Lei n.º 63/2003)”* – preceito atualmente revogado mas com correspondente redação normativa no atual art. 13º do DL n.º 84/2021, *“pelo que a regra – aplicável também ao caso – é a de que o consumidor não tem de pagar qualquer valor pela utilização do bem”*.

*uma Verfallklausel (o que é admitido pela segunda parte do n.º 1 do art. 434º ao destruir a presunção de retroatividade resultante da parte inicial do preceito)”.*

Consequentemente, nos contratos de locação financeira geralmente são apostas, em paralelo com a cláusula de resolução expressa conferida ao locador, outras cláusulas que lhe conferem o direito às rendas vencidas e não pagas, respetivos juros de mora e ainda o direito a outras indemnizações.

Na verdade, como veremos de seguida, estas cláusulas assumem a natureza de cláusula penal para o locatário financeiro, observado que se destinam a tutelar o crédito perante o incumprimento ou não cumprimento perfeito das obrigações decorrentes do contrato.

## 7. As cláusulas penais

Com tem vindo a ser dito ao longo da presente dissertação, perante a hipótese de incumprimento definitivo por parte do locatário, os contratos de locação financeira são elaborados na base de cláusulas contratuais gerais, bastante pormenorizadas, preparadas pelo locador, através das quais tende a munir-se de garantias pesadas, delineando ainda cláusulas penais de elevada extensão.

Ocorrendo a resolução do contrato de locação financeira por incumprimento, outrora, as cláusulas começaram por prever a obrigação de pagamento das rendas vincendas, acrescida de juros e ainda do valor residual.

Porém, o esmagador entendimento doutrina e jurisprudencial foi no sentido, e bem, de considerarem tais cláusulas abusivas, pois, *“a considerar-se válida a cláusula em exame, o locador ainda ganharia mais que com o cumprimento do contrato, uma vez que receberia a totalidade do capital investido, o juro e o lucro, tudo imediatamente a seguir à resolução, tudo como se findo o contrato o locatário optasse pela compra, mas continuando o locador com a propriedade da coisa locada”*, concluído ainda o douto acórdão que a cláusula penal em análise *“apresenta um cariz meramente coercivo e não indemnizatório”*, ou seja, *“encontra-se nela uma desproporção entre a sanção prevista e o eventual prejuízo que o locador possa sofrer visto que o funcionamento da sanção proporciona ao locador... maior proveito que o do cumprimento do contrato”*<sup>99</sup>.

A questão da admissibilidade de cláusulas penais foi sendo gradualmente aceite pela jurisprudência, começando por julgar nulas as cláusulas que, perante a resolução contratual, considerasse uma indemnização pelo interesse positivo, admitindo-se, porém, o interesse negativo<sup>100</sup>. De seguida, como já aqui foi aflorado, seriam admitidas as cláusulas que

---

<sup>99</sup> Acórdão do STJ, de 02-05-2002, processo n.º 02B1133, relator Sousa Inês, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>100</sup> Como ainda recentemente se decidiu no acórdão do TRC, de 18-01-2022, relator Luís Cravo, referente ao incumprimento de contrato de locação financeira, a primazia da indemnização pelo interesse negativo mantém-se atual no entendimento jurisprudencial, pois, em *“regra, a indemnização fundada no não cumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou indemnização do dano de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido, ou em*



consignassem a perda das rendas vencidas e pagas, bem como o dever de pagar as rendas que se fossem vencendo, com juros, até à restituição do bem locado.

Por fim, como veremos mais à frente, têm vindo a ser admitidas, com oscilações, as cláusulas que consignam o pagamento, pelo locatário inadimplente, a 20 % das prestações vincendas e o valor residual.

## 7.1 Breve enquadramento jurídico

Antes de se avançar, impõe-se a qualificação jurídica deste tipo de cláusulas penais, de forma sumária, tendo em conta que não cabe no âmbito do presente estudo desenvolver esta problemática.

Com efeito, determinada jurisprudência caracteriza estas cláusulas com uma dupla função: por um lado, a “*função ressarcidora, porque prevê antecipadamente um forfait que ressarcirá o dano resultante de eventual não cumprimento ou cumprimento inexacto*”. Por outro, a “*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 efectivo*”, considerada como um meio eficaz de pressão ao próprio cumprimento da obrigação<sup>101</sup>.

---

*situação aparentada*”. Assevera o mesmo acórdão, “*a Doutrina e a Jurisprudência dominantes defendem a incompatibilidade de cumulação entre a resolução do contrato e a indemnização correspondente ao interesse contratual positivo, sobretudo com fundamento no efeito retroativo da resolução e da incoerência da posição do credor, ao pretender, depois de ter optado por extinguir o contrato por resolução, basear-se nele para obter uma indemnização, correspondente ao interesse no seu cumprimento.*” Em suma, “*salvo casos muito excepcionais atendendo a especiais interesses em jogo, em regra, a indemnização fundada no não cumprimento definitivo, que se cumula com a resolução, respeita apenas ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, visando colocar o credor prejudicado na situação em que estaria se não tivesse sido celebrado o contrato, e não naquela em que se acharia se o contrato tivesse sido cumprido*”.

<sup>101</sup> Cfr. acórdão do TRL, de 22-11-2007, proferido no processo 8467/2007-6, relator Fátima Galante, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), referente a contrato de locação financeira mobiliária.

Por sua vez, GRAVATO MORAIS (2011, p. 257) defende que se está perante cláusula “*do tipo compulsório (ou coercivo), na modalidade de cláusula penal em sentido estrito*”, sem função de liquidação de indemnização, “*antes a substitui, sendo que o valor que subjaz à cláusula é superior aos danos previsíveis*”.

Este parece ser também o entendimento de RUI PINTO DUARTE (2012, p. 104, nota n.º 68) ao defender “*que a cláusula penal não tem necessariamente uma função indemnizatória, podendo ter, apenas, uma função de compulsão ao cumprimento*”.

Porém, PESTANA DE VASCONCELOS (2016, p. 67), decorre da interpretação negocial subjacente ao escopo das partes no contrato de locação financeira, que se está perante uma cláusula penal como fixação antecipada da indemnização. Nesse sentido, “*não se tem aqui em vista propriamente compelir o devedor a cumprir o contrato, sujeitando-o a uma sanção pesada, ou à ameaça de uma sanção pesada, tendo sim um carácter compulsório, se ele não o fizer*”, e como se está perante um contrato de crédito, não se vislumbra “*aqui um interesse tão relevante do locador no pontual cumprimento do contrato que o leve a criar uma verdadeira cláusula penal*”.

Concordamos com esta última posição. Nas palavras de GALVÃO TELLES (2010, p. 437 e 438), estamos perante cláusula penal enquanto “*convenção através da qual as partes fixam o montante da indemnização a satisfazer em caso de eventual inexecução do contrato*”, ou seja, trata-se, “*de liquidação convencional antecipada dos prejuízos, tomando o termo liquidação no sentido técnico já nosso conhecido de determinação do montante de uma obrigação de quantitativo incerto*”<sup>102</sup>.

Com efeito, da análise conjunta ao disposto no n.º 2, do art. 801 e do n.º 1, do art. 810º do CC, resulta que este tipo de cláusula penal, entre as várias funções que pode assumir<sup>103</sup>, exerce uma função de fixação antecipada do montante de indemnização devida

---

<sup>102</sup> Pinto Monteiro (1999, p. 580, em anotação n.º 1372) esclarece, “*em face do n.º 1 do art. 810.º, está-se perante cláusula penal sempre que as partes predeterminem o montante de indemnização sem que a lei exija a presença de uma função compulsória. O que leva, precisamente a ter de diferenciar-se esta espécie de cláusula penal – enquanto simples liquidação antecipada do dano – de outras, em que o escopo compulsório seja determinante.*”

<sup>103</sup> Como bem resume Catarina Pires (2020, p. 107, anotação n.º 397), “*a trilogia proposta por ANTÓNIO PINTO MONTEIRO distingue entre cláusula penal em sentido estrito que substitui a obrigação de indemnizar, cláusula de liquidação prévia do dano e cláusula puramente compulsória e que acresce ao cumprimento ou à*

no caso de resolução do contrato pelo locador face ao incumprimento por parte do locatário financeiro<sup>104</sup>.

Por outro lado, elucida PINTO MONTEIRO (1999, p. 579), “*enquanto a pena convencional é devida ainda que não haja qualquer dano, o mesmo não sucede, porém, quando as partes pretenderem, somente, liquidar o dano, predeterminando o seu montante*”, competindo ao devedor inadimplente provar que não causou qualquer prejuízo e por esta via deixa de ser possível exigir uma quantia que fora inicialmente estipulada com o fim de reparar um prejuízo.

Resolvido o contrato por incumprimento do locatário financeiro, a cláusula penal como fixação antecipada da indemnização comporta, deste modo, como assinala RAQUEL TAVARES REIS (2002, p. 143), vantagens para ambas as partes: o locador inverte o ónus da prova, evitando deste modo litígios e a inerente morosidade subjacente à prova dos danos, por sua vez, o locatário tem a possibilidade de afastar o risco de uma indemnização expectável e que fora previamente estipulada se demonstrar a inexistência de dano.

---

*indemnização*”, apesar de não ser unânime, citando Ana Filipa Morais Antunes, “*é porém, esta a tendência atual da doutrina e jurisprudência*”.

No mesmo sentido, como se escreveu no acórdão do STJ, de 18-01-2022, proc. 889/18.7T8EPS.O1.S1, relator, Isaías Pádua, citando um outro acórdão do mesmo tribunal, “*a cláusula penal pode revestir-se de três modalidades: a) cláusula com função moratória ou compensatória, dirigida à reparação de danos mediante a fixação antecipada da indemnização em caso de não cumprimento definitivo ou de simples mora do devedor; b) a cláusula penal em sentido estrito ou propriamente dita, em que a sua estipulação substitui o cumprimento ou a indemnização, não acrescentando a nenhum deles, c) e cláusula penal de natureza compulsória, em que há uma pena que cresce ao cumprimento ou que cresce à indemnização pelo incumprimento, sendo a finalidade das partes, nesta última hipótese, a de pressionar o devedor a cumprir, e já não a de substituir a indemnização.*”

<sup>104</sup> Neste propósito, assevera Pinto Monteiro (1999, p. 578), “*em face da doutrina hoje consagrada no n.º 3, do art. 811º do Código reduz a figura a simples liquidação antecipada do dano ou a mera pré-avaliação do montante da indemnização*”.

## 7.2 O regime das cláusulas contratuais gerais e o art. 812º do Código Civil

As cláusulas penais, como cláusulas contratuais gerais que são, é-lhes aplicável o RJCCG, pois, regra geral, “*foram elaboradas sem prévia negociação individual, como elementos de um projeto de contrato de adesão, destinadas a tornar-se vinculativas quando proponentes ou destinatários indeterminados se limitem a subscrever ou aceitar esse projeto*”, visando o citado regime jurídico “*proteger o destinatário ou aderente, pondo-o ao abrigo de cláusulas iníquas, por ele não negociadas*” (Telles. 2010, p. 318)<sup>105</sup>.

Numa breve análise e direcionada para o caso que nos ocupa, o RJCCG consagrou a boa fé como princípio geral de controlo (art. 16º) e interdita a formulação de determinadas cláusulas cuja estrutura assenta numa contraposição entre cláusulas absolutamente proibidas (arts.18º e 21º) e cláusulas relativamente proibidas (arts. 19º e 22º), em que à partida as cláusulas contratuais gerais proibidas são nulas (art. 12º).

Todavia, explana MENEZES CORDEIRO (2014, p. 445), “*estamos perante um regime claramente diferente do da nulidade comum. Justifica-se considera-lo sui generis*”, atendendo, nomeadamente, às especificidades previstas nos arts. 13º (subsistência dos contratos singulares) e 14º(redução)<sup>106</sup>.

Por conseguinte, as cláusulas absolutamente proibidas não podem ser incluídas nos contratos de adesão. Já as cláusulas relativamente proibidas, como doutrina GALVÃO TELLES (2010, p. 326), “*são vedadas ou não, consoante ou não devam considerar-se responsáveis à face de padrões normais aplicáveis ao tipo de contrato em que se inserem*”

---

<sup>105</sup> Menezes Cordeiro (2014, p. 357 e 358), define as cláusulas contratuais gerais (ccg) como “*proposições impessoais e pré-elaboradas, que os contratantes podem adotar, para efeitos de conclusão de um negócio*”. O mesmo autor desaconselha a utilização do termo tradicional “contratos de adesão” e propõe o termo de contrato “por adesão”, desde logo porque não está em jogo um tipo contratual, mas fundamentalmente porque “*contrato por adesão designa o negócio singular que se forme por acolher as ccg. Não deve confundir-se com estas.*”

<sup>106</sup> Para Menezes Cordeiro (2014, p. 443) o art. 12º do RJCCG “*deve ser interpretado com algum cuidado*” e recorda “*o seu “gémeo”, o § 307(1) do BGB (vocábulo alemão para designar condições negociais gerais), não fala em nulidade mas tão-só, em “ineficácia”: figura mais ampla e mais flexível*”.

observando ser este o significado de *quadro negocial padronizado* referido no proémio do art. 19º do RJCCG<sup>107</sup>.

Posto isto, estamos perante uma proibição relativa, razão pela qual determinada cláusula contida num contrato de adesão é passível de ser válida para certos tipos de contratos e inválida para outros, depende do que resultar de um correspondente juízo valorativo.

Por outra banda, à luz do n.º 1, do art. 812º do CC, as cláusulas penais são suscetíveis de serem reduzidas *pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente*, sem possibilidade de convenção em contrário, sob pena de nulidade. Esta redução, ao invés do exposto anteriormente respeitante ao art. 19º do RJCCG, é centrada nas particularidades concretas do caso individual, ao nível do exercício do direito à pena, em razão do seu manifesto exagero e com vista a torná-la equitativa<sup>108</sup>.

Como salienta PINTO MONTEIRO (2017, p. 17), o art. 812º do CC assume um “*vasto campo de aplicação, uma vez que abrange não só cláusulas penais incluídas em contratos negociados como, ainda, cláusulas penais que façam parte de contratos de adesão desde que, neste último caso, elas escapem ao controlo prévio exercido através do art. 19º, alínea c), do Decreto-Lei n.º 446/85, por se decidir que, em abstracto e segundo o “quadro*

---

<sup>107</sup> No mesmo sentido, Menezes Cordeiro (2014, p. 450) escreve “*A referência ao quadro negocial padronizado pretende, justamente, explicitar que a concretização das proibições relativas deve operar perante as cláusulas em si, no seu conjunto e segundo os padrões em jogo*” e dá o exemplo “*de um formulário de compra e venda de um automóvel há que ponderar: se o prazo de entrega é excessivo, tendo em conta esse tipo de venda (e não aquela venda concreta)*”.

<sup>108</sup> A redução das cláusulas penais, com as devidas especificidades, é comum a vários ordenamentos jurídicos. No direito italiano, verificámos que as decisões dos tribunais superiores tendem a aplicar, por analogia, o art. 1526º do *codice civile*, sob epígrafe *Risoluzione del contratto*. Esta norma, além de prever a perda de prestação pagas pelo devedor a favor do vendedor a título de indemnização pelo uso do bem (n.º 1), também prevê a redução da cláusula penal (n.º 2). A redução destas cláusulas opera quando estas concedem penalidade claramente excessiva. Nesse sentido, *vide* Antonio Bovino (2016, p.12 a 15) e jurisprudência citada.

Por sua vez, no ordenamento jurídico espanhol, a jurisprudência tem vindo a proceder à redução equitativa da cláusula penal ao abrigo do art. 1154º do Código Civil, sem prejuízo, como faz notar José María de la Cuesta Rute (2010, p. 26) e jurisprudência ali citada, ocorrendo resolução contratual, o direito da financeira a receber compreende, naturalmente, as prestações vencidas e não pagas, como as vincendas que se destinava a satisfazer a parte do preço que a financeira pagou pelo bem.

*negocial padronizado”, elas não são desproporcionadas aos danos a ressarcir. Haverá então que ponderar se, em concreto, nos termos referidos, não serão tais penas “manifestamente excessivas” e, portanto, susceptíveis de serem reduzidas, ao abrigo” da citada norma<sup>109</sup>. É o denominado duplo controlo de penas manifestamente excessivas em contratos de adesão.*

Consequentemente, atendendo que o contrato de locação financeira é um contrato de adesão, qualquer uma destas normas pode ser aplicável.

### **7.3 Cláusula de obrigação de indemnizar o locador mediante o pagamento de determinada percentagem das rendas vincendas**

Como se apontou, geralmente nos contratos de locação financeira são inseridas cláusulas que consignam ainda o pagamento, pelo locatário inadimplente, de 20 % das prestações vincendas e o valor residual.

Porém, esta cláusula é muito contestada pelos locatários, precisamente ao abrigo da alínea c), do artigo 19.º do RJCCG, segundo a qual *“são proibidas, consoante o quadro negocial padronizado, as cláusulas contratuais gerais que (...) consagrem cláusulas penais*

---

<sup>109</sup> Nesse sentido, acórdão do TRL, de 07-03-2019, proferido no processo 127318/16.1YIPRT.L1-8, *“a cláusula penal declarada nula no âmbito dos artigos 12º e 19º c) do DL 446/85, não é passível de redução de acordo com a equidade prevista no art. 812º do Código Civil”*. Neste aresto, referente a contrato de locação financeira, foi considerada *“proibida a cláusula contratual geral que consagre uma cláusula penal para o caso de resolução contratual por incumprimento do locatário, estabelecendo a obrigação deste de devolver o bem locado e pagar todas as rendas que se venceriam até ao termo do contrato”*, atendendo que aquela cláusula *“mostra-se desproporcionada relativamente aos prejuízos previsíveis para o locador, tornando até mais vantajoso para este o incumprimento pelo locatário do que o escrupuloso cumprimento contratual”*.

Sobre o fundamento ora invocado e independentemente do acerto da decisão, fazemos notar a posição de Pinto Monteiro (2017, p. 13), em que o autor realça a importância de se entenderem *“as razões por que se recorre à estipulação de cláusulas penais, é importante que se atenda à própria lei, para que, afinal, se possa compreender que o credor poderá ter mais a ganhar com o incumprimento do contrato do que com o cumprimento do mesmo, sem que isso tenha algo de abusivo, de ilícito ou, sequer, de estranho!”*.

*desproporcionais aos danos a ressarcir*”, invocando, subsidiariamente, a redução equitativa da cláusula penal ao abrigo da previsão contida no n.º 1 do art. 812º do CC.

A questão da validade deste tipo de cláusula nos contratos de locação financeira leva a que alguns tribunais decidam no sentido da *“sua nulidade, ao abrigo dos artigos 12º e 19º, al. C) do DL 446/85, em razão do direito do locador a ser ressarcido pelos danos causados “se encontrar suficientemente acautelado nas restantes cláusulas do contrato” e em virtude de, “extinto o contrato, como é da essência da resolução, o locatário não mais estar obrigado a pagar as prestações a vencer no futuro”*<sup>110</sup>.

Por outro lado, surgem decisões atinentes à impossibilidade de *“abstractamente considerar-se nula por «desproporcionada ao dano a ressarcir», nos termos dos artigos 12º e 19º, alínea c), do Decreto-Lei nº 446/85, de 25 de Outubro, a cláusula penal inscrita em contrato de locação financeira, por força da qual a resolução do contrato com fundamento na falta de pagamento da renda confere ao locador, nomeadamente - além da restituição do equipamento locado, das rendas vencidas, pagas e não pagas, acrescidas dos juros, o direito a uma indemnização igual a 20% da soma das rendas vincendas com o valor residual dos bens”*<sup>111 112</sup>.

Posto isto, pertencendo este tipo de estipulações contratuais ao elenco das cláusulas relativamente proibidas, num primeiro plano é necessário averiguar, em termos abstratos, se tal cláusula penal enquadrada na generalidade dos contratos de locação financeira é ou não desproporcionada aos danos a ressarcir, ou seja, está aqui em causa a al. c), do art. 19º do RJCCG, impondo-se um juízo valorativo com referência ao *“quadro negocial*

---

<sup>110</sup> Cfr. acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 03-02-1994, relator Tomé de Carvalho, citado por Gravato Morais (2012, p. 259 e 260, nota n.º 540).

<sup>111</sup> Acórdão do STJ, proferido no processo 98A0494, de 21-05-1998, relator Garcia Marques, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>112</sup> Além dos argumentos ora expostos para a admissibilidade da cláusula penal referida, a jurisprudência releva ainda o facto de o *“locador ter mais a ganhar com o cumprimento do que com o incumprimento”*, ou mesmo por forma a evitar a fixação pelo locador de *“rendas mais elevadas, que iriam sobrecarregar também quem cumpre e redundariam num maior dificuldade de celebração de tais contratos”* cfr., respetivamente, acórdão do TRL, de 10-10-1995, relator, Bento Lopes e acórdão do mesmo tribunal, de 04-05-1995, relator Silva Salazar, ambos citados por Gravato Morais (2012, p. 259).

*padronizado*”<sup>113</sup>. De seguida, num outro plano, valorar, concretamente, o “*prejuízo real que o facto que fundamenta a sua exigência acarreta para o credor*”<sup>114</sup> com vista à redução equitativa prevista no art. 812º do CC.

O contrato de locação financeira, já o dissemos, proporciona inúmeras vantagens para as partes envolvidas, mas também algumas desvantagens, em especial para o locador, que por via do risco de obsolescência do bem locado ou até pela própria natureza de equipamentos de desgaste rápido, quer ainda pelo facto do locatário, antevendo que vai ser desapossado dos mesmos, descurar a manutenção ou proceder a uma utilização menos prudente, podendo daí resultar na desvalorização acentuada e a conseqüente perda de valor do bem locado, que, acrescido de custos financeiros e administrativos, poderá culminar em repercussões significativas na esfera patrimonial do locador.

Neste desígnio, foi sustentado no mencionado acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (de 21-05-1998, processo 98A0494), o facto de o contrato de locação financeira figurar “*um contrato que exige determinadas especialidades, ao impor uma vultuosa mobilização de capitais por parte da locadora com vista à aquisição e disponibilidade dos bens locados e, por outro lado, tendo presente o elevado risco que aquela corre, tendo, designadamente, em vista o desgaste do equipamento locado que o pode tornar sem*

---

<sup>113</sup> Também a propósito das cláusulas contratuais gerais, Pestana de Vasconcelos (2016, p. 67 ss), defende a aplicabilidade do regime imperativo previsto no artigo 935º do CC ao contrato de locação financeira. Nesse sentido, o autor descreve as duas figuras ali contempladas: uma cláusula penal, limitada a metade do valor do preço, caso em que, nos termos do n.º 2, do artigo 935º, se fixada em montante superior aquele valor é automaticamente reduzida, sem prejuízo de as partes convencionarem a ressarcibilidade de todo o prejuízo sofrido, e “*uma cláusula de perda de prestações pagas*”. Acrescenta o mesmo autor, “*não é por estarmos ainda dentro do âmbito do art. 935º que uma cláusula não possa ser logo, atendendo em especial ao valor económico do bem dado em locação financeira, desproporcionada face aos danos expectáveis*”, considerando que os pressupostos, os efeitos e as finalidades do art. 935º do CC e da al. c) do art. 19º do RJCCG são diversos, sendo essencial “*que se verifiquem os elementos previstos*” nesta última norma. Para Pestana de Vasconcelos, mesmo que a cláusula penal passe no crivo do regime previsto no artigo 935º do CC, não fica excluída do controlo do artigo 812º do mesmo Código, pois, este preceito “*permite um controlo mais fino*” e uma cláusula manifestamente excessiva “*venha a ser reduzida de acordo com equidade*”. No entanto, pelas razões e fundamentos invocados anteriormente, discordamos da aplicabilidade à locação financeira do regime especial da compra e venda a prestações, incluindo, naturalmente, o regime previsto no art. 935º do CC.

<sup>114</sup> Joaquim de Sousa Ribeiro, in *Cláusulas Contratuais Gerais e o Paradigma do Contrato*, p. 48 e 49, citado no acórdão do TRL, de 27-11-2007, proferido no processo n.º 5424/2007-1, relator Rui Vouga, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).



*aproveitamento ou sem préstimo*”, concluindo não julgar, em abstrato, tal cláusula desproporcionada em relação aos danos a ressarcir.

Por conseguinte, atendendo à sua função e conteúdo, não nos parece que se possa, em abstrato, concluir pela nulidade desta cláusula, afigura-se, pois, proporcional relativamente aos prejuízos previsíveis para o locador.<sup>115</sup>

Posto isto, sendo a cláusula penal válida, é agora o momento de ser sujeita ao controlo do art. 812º do CC, com vista à possibilidade da sua especial redução, *de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva*<sup>116</sup>.

Neste propósito, doutrina PINTO MONTEIRO (2017, p. 15), “*o juízo sobre a manifesta excessividade da pena deve fazer-se, não relativamente ao momento em que ela foi estipulada - diversamente do que sucede com o juízo sobre a desproporção da pena -, mas ao ter de cumprir-se. E não é o dano previsível que conta, antes o prejuízo efectivo*”.

Como se antevê do que acabou de ser dito, esta questão não se compadece com o prévio estabelecimento de critérios ou índices de natureza quantitativos.

Consequentemente, salienta aquele digníssimo autor, “*perante a superioridade de determinada pena, o juiz só poderá concluir pelo seu carácter "manifestamente excessivo" após ponderar uma série de outros fatores, à luz do caso concreto, que um julgamento por equidade requer. Assim, a gravidade da infração, o grau de culpa do devedor, as vantagens que, para este, resultem do incumprimento, o interesse do credor na prestação, a situação económica de ambas as partes, a sua boa ou má fé, a índole do contrato, as condições em que foi negociado e, designadamente, eventuais contrapartidas de que haja beneficiado o devedor pela inclusão da cláusula penal, são, entre outros, fatores que o juiz deve ponderar para tomar uma decisão. É um juízo de valor que o tribunal deve formular*” (Monteiro. 2017, p. 21).

---

<sup>115</sup> Nesse sentido, Gravato Morais (2012, p. 260 e 261). O autor recorda ainda, face à regra contida no art. 342º, n. 2 do CC, caso o locatário pretenda valer-se da desproporção que importa a nulidade da cláusula, recai sobre este o ónus da prova dos factos que demonstrem a desproporção invocada.

<sup>116</sup> Como ensina o Professor Calvão da Silva (1997, p. 274), “*a intenção legislativa de limitar o poder de intervenção judicial é patente, pelos próprios termos do art. 812º: poder de reduzir a cláusula penal manifestamente excessiva, não já de invalidar ou suprimir a cláusula penal manifestamente excessiva*”.

Deste modo, escreve RUI PINTO DUARTE (2012, p. 107), “*só perante cada situação de resolução é possível apurar se a cláusula é manifestamente excessiva. Dos direitos que a resolução gera para o locador pode resultar lucro ou prejuízo relativamente ao que se verificaria se o locatário cumprisse*”. Por conseguinte, a redução nos termos do artigo 812º do CC fica dependente “*do valor do capital em dívida à data da resolução e do valor pelo qual o locador aliene a terceiros o bem objeto da locação financeira (ou, se se preferir, do valor de mercado desse bem)*”.

Para melhor compreender o que agora foi dito, podemos observar uma situação concreta retirada do acórdão do Tribunal da Relação de Évora<sup>117</sup>. Em causa estava um contrato de locação financeira imobiliária, em que o valor do investimento realizado pela locadora, em termos contratuais, foi de € 443.917,25. Se o contrato chegasse ao seu termo sem incumprimentos ou mora, apurou aquele tribunal, a locadora teria recebido do locatário a quantia de € 539.277,93, correspondente ao valor das rendas durante os 180 meses do contrato, acrescido do valor residual do imóvel, no valor de 8.878,35, perfazendo o montante global de € 548.156,28. Ao imóvel foi atribuído o valor de € 413.250,00.

A cláusula penal acordada por ambas as partes, fixou em 20% do capital vincendo à data da resolução do contrato, o valor a indemnizar. Com efeito, entendeu aquele tribunal que o rendimento obtido (e não o lucro) pela locadora se o contrato chegasse ao seu termo seria, no máximo, de € 134.906,28 (548.156,28 – 413.250,00) e com a perda do direito de propriedade sobre o imóvel locado. No entanto, só pelas rendas vencidas até à resolução do contrato, a locadora obteve um rendimento de € 221.211,00 e, “*se somarmos a este montante o resultante da cláusula penal, no valor de € 68.723,30, teríamos que nos 20 meses que durou o contrato, a autora obteria um rendimento de € 289.934,30, ou seja mais do dobro do rendimento bruto que tinha a expectativa jurídica de obter se o contrato chegasse ao seu termo sem incidentes. Acresce a isto que ainda fica com a propriedade do bem imóvel no valor de € 413.000,00, que pode vender ou locar e assim realizar novos rendimentos*”. Posto isto, é forçoso concluir, “*sem grande margem de erro, que a autora não teve qualquer prejuízo com este negócio e conseqüentemente a cláusula penal estabelecida, revela-se em*

---

<sup>117</sup> Acórdão do TRE de 26-03-2015, processo 1476/13.1TBPTM-A.E1, relator Bernardo Domingos, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

*concreto manifestamente excessiva e não simplesmente excessiva*”, razão pela qual foi mantida a decisão da primeira instância em reduzir a cláusula penal em 50 % do seu valor<sup>118</sup>.

Ainda neste propósito, salientar, por último, o entendimento de parte da doutrina e jurisprudência, de que a redução de cláusula penal por manifestamente excessiva, não pode ser decretada oficiosamente, havendo a necessidade de ser pedida pelo devedor interessado, através da alegação dos factos integradores da exceção<sup>119</sup>.

No entanto, carreados para os autos os elementos necessários para a formulação de juízo de valor atinente ao caso em concreto, ainda que não se verifique pedido expresso do devedor, não nos parece impeditivo para o Tribunal ajuizar oficiosamente tal redução<sup>120</sup>. Esta é, aliás, a posição recente do Supremo Tribunal de Justiça, pois, em determinadas circunstâncias, *“O facto de se ter concluído pela validade de uma cláusula penal (por não ser desproporcionada relativamente aos danos a ressarcir), não impede, todavia, que a mesma possa vir a ser, mesmo oficiosamente, reduzida, à luz do art.º 812º do Cód. Civil, mesmo que se encontre inserida num contrato de adesão”*<sup>121</sup>.

---

<sup>118</sup> Defende ainda o mesmo acórdão, *“Ante este quadro, “poderia até defender-se, mas isso não é objecto do recurso, a nulidade da cláusula penal, por inexistência de qualquer prejuízo (art.º 811º, n.º 3, do CC)”*.

<sup>119</sup> Nesse sentido *vide*, nomeadamente, acórdão do TRL, de 08-06-2021, proferido no processo 1340/18.8T8CSC.L1.7, relator Ana Rodrigues da Silva.

<sup>120</sup> Este parece ser também o entendimento do Prof. PINTO MONTEIRO (2017, p. 18 e 19, nota 61), apesar de considerar a possibilidade de redução da pena excecional e dependente de pedido do devedor, realça, no entanto, *“ainda que esse pedido não tenha de ser expresso ou explícito, bastando que o devedor dê a entender, pelo seu comportamento, que reputa a pena manifestamente excessiva ou abusiva.”*

<sup>121</sup> Cfr. acórdão do STJ, de 18-01-2022, proc. 889/18.7T8EPS.O1.S1, relator, Isaiás Pádua, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), referente à resolução de contrato de aluguer de longa duração.

## 8. Conclusões

Findada a análise ao tema que nos propusemos versar, é chegado o momento de concentrar e exaltar as conclusões vertidas ao longo da presente investigação.

Começamos por concluir que a locação financeira, tal como a conhecemos, teve origem nos Estados Unidos da América ainda no século XIX, tendo-se consolidado como contrato autónomo na segunda metade do século XX, cujo sucesso culminou na expansão deste tipo de negócio para a Europa no início da segunda metade daquele século.

No que diz respeito a Portugal, a locação financeira surgiu entre nós nos finais da década de 70 do século passado, com a particularidade de a prática comercial ter sido antecedida pela publicação do primeiro regime jurídico da locação financeira: o DL n.º 171/79, de 6 de junho, mais tarde revogado pelo atual regime constante no DL n.º 149/95, de 24 de junho.

O contrato de locação financeira define-se como um contrato pelo qual uma das partes (locador) se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra parte (locatário), o gozo temporário de um bem, adquirido ou construído por indicação do locatário, e que este último poderá obter, decorrido o período acordado, por um preço determinado ou determinável mediante simples aplicação dos critérios fixados no próprio contrato.

A operação inerente à locação financeira é, em regra, constituída por dois contratos bilaterais: o contrato de locação financeira celebrado entre locador e locatário e um outro contrato, de compra e venda ou de empreitada, celebrado entre locador financeiro e o fornecedor. Contudo, esta estrutura trilateral não configura requisito essencial do contrato de locação financeira, somente um elemento natural.

Descrevemos o contrato de locação financeira como um contrato típico, formal, bilateral e de adesão. Pese embora a presença de alguns pontos de contacto com a locação comum, o mútuo e a compra e venda a prestações, configura um tipo contratual distinto.

Fruto das alterações ao regime jurídico edificado pelo DL n.º 149/95, de 24 de junho, apurámos que vários aspetos tipificadores das rendas, desde o cálculo, o momento do vencimento da obrigação, a atualização ou as consequências da mora, deixaram de se

encontrarem positivados em abono do princípio da liberdade contratual e das regras gerais de direito.

Concluimos que as rendas da locação financeira não representam a mera contrapartida do gozo da coisa locada, envolvendo uma obrigação de natureza fracionada ou repartida quanto ao cumprimento, mas unitária em si mesma, na medida em que a renda se encontra fixada desde o momento da celebração do contrato em função do preço da coisa locada, dos encargos e do lucro do locador.

Face à natureza da obrigação de pagamento da renda, concluimos ainda pela aplicação do prazo quinquenal de prescrição, previsto na alínea e) do artigo 310º do CC.

Verificamos que o locatário financeiro, na génese do regime instituído pelo DL n.º 149/95, em concreto o art. 16º, beneficiava de dupla proteção: por um lado, a necessidade de a mora se estender por período superior a 60 dias, sem prejuízo de convenção em contrário favorável ao locatário para permitir ao locador resolver o contrato e, por outro, podia precluir o direito à resolução se procedesse ao pagamento do montante em falta acrescido de 50%, no prazo de 8 dias contados da data em que fosse notificado pelo locador da resolução do contrato.

Atualmente, nos termos do n.º 1, do art. 17º do RJCLF, está prevista a hipótese de resolução por qualquer das partes, nos termos gerais, com fundamento no incumprimento das obrigações da outra parte, sem possibilidade de aplicação das normas especiais relativas à locação comum.

Concluimos, depois de conferida a inaplicabilidade do regime especial da venda a prestações ao contrato de locação financeira e defendida a utilização do regime geral do art. 781º do CC, perante o incumprimento da obrigação de pagamento de uma só renda por parte do locatário, o locador poderá atuar em dois planos distintos: por um lado, invocar o vencimento antecipado das rendas vincendas, sem juros, podendo ainda exigir o pagamento das rendas vencidas e não pagas, neste caso, acrescido dos respetivos juros.

Perante esta possibilidade, como o contrato de locação financeira se mantém válido, evidenciamos a impossibilidade de o locador exigir a restituição do bem locado e o locatário mantém o direito de opção de compra do bem no termo do contrato.

A outra opção do locador, passa por transformar a mora em incumprimento definitivo e resolver o contrato de locação financeira. A falta de pagamento de uma renda constitui o locatário financeiro em mora, mas não extingue a obrigação enquanto esta se mantiver possível e o locador mantiver interesse, acarretando, no entanto, o direito a ser indenizado.

Para se verificar a resolução contratual, desde a revogação do citado art. 16º do RJCLF, que impunha a observância prévia de outros requisitos, é necessário a conversão da mora em incumprimento definitivo através de uma declaração admonitória (n.º 1 do art. 808º do CC).

Neste propósito, vimos igualmente, as regras especiais aplicáveis quando o locatário se encontra abrangido por um dos regimes de contratos de crédito aos consumidores, em concreto, a necessidade de observar requisitos ligados ao valor e número de rendas incumpridas, e a exigência ao locador de um dever de interpelação ao locatário (consumidor) para que este cumpra num prazo definido. De certa forma, com esta dupla tutela, assistimos ao repriminister do revogado artigo 16º do RJCLF.

Pese embora o contrato de Locação Financeira beneficiar de ampla liberdade contratual, é, porém, balizado pelo princípio geral da boa fé contratual, insito no artigo 762.º, nº 2, do CC, pelo instituto do abuso de direito previsto no artigo 334.º do mesmo Código, sem descurar a ilegitimidade em estipular que perante um simples inadimplemento de um dever com escassa importância constitua causa lícita para resolver o contrato (cfr. n.º 2 do art. 802º do CC).

Em consequência do princípio da autonomia da vontade, apontamos a validade das denominadas cláusulas resolutivas expressas no contrato de locação financeira, cujo principal objetivo é dispensar a necessidade de indagação da gravidade do incumprimento, tornando mais célere e segura a eficácia da declaração resolutiva.

A nosso ver, face à natureza da obrigação em estudo, a resolução do contrato de locação financeira tem eficácia retroativa, nos termos do princípio geral consagrado na primeira parte do n.º1 do art. 434º do CC, sem prejuízo da obrigação de indemnizar. Conquanto, na generalidade dos contratos de locação financeira, os contraentes afastam este efeito *ex tunc*, faculdade que é admitida pela segunda parte do mesmo normativo.

Verificamos que o locador tende a munir-se de garantias pesadas, demarcando cláusulas penais de elevada extensão. Nesse sentido, dissecamos a muito contestada cláusula penal que consigna o pagamento, pelo locatário inadimplente, de 20 % das prestações vincendas e o valor residual. Chegamos à conclusão que exerce uma função de fixação antecipada do montante de indemnização devida no caso de resolução do contrato pelo locador, e não nos parece, atendendo à sua função e conteúdo, que se possa, em abstrato, concluir pela nulidade por desproporcionada ao dano a ressarcir, nos termos dos artigos 12º e 19º, alínea c) do RJCCG.

Concluimos, ainda, à luz do n.º 1, do art. 812º do CC, que as cláusulas penais válidas são suscetíveis de serem reduzidas pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva. Esta redução especial é centrada nas particularidades do caso individual. Nesse sentido, esta é uma questão que não se compadece com o prévio estabelecimento de critérios ou índices de natureza quantitativos, pois só perante cada situação concreta de resolução é possível apurar se a cláusula é manifestamente excessiva.

Neste propósito, perante determinadas circunstâncias e ainda que não se verifique pedido expresso do devedor, defendemos a admissibilidade de o tribunal reduzir oficiosamente determinada cláusula penal se esta se revelar, em concreto, manifestamente excessiva.

A grandeza do tema apresenta-se como uma área verdadeiramente fértil e de larga vivacidade, quer na doutrina, quer na jurisprudência. Durante a investigação, várias outras questões surgiram que muito mais nos davam a explorar. Porém, tivemos de suprimir a abordagem a outras problemáticas e conceitos, observando que o seu estudo implicaria um acentuado desvio ao objeto da presente dissertação.

## **Bibliografia**

- ALMEIDA, Carlos Ferreira de. 2018. *Contratos I - Conceito. Fontes. Formação*. 6.<sup>a</sup> ed. Reimpressão. Almedina.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de, 2012. *Contratos II – Conteúdo. Contratos de troca*. 3.<sup>a</sup> Edição. Coimbra. Almedina.
- ANDRADE, Margarida Costa.2007. *A Locação Financeira de Acções e o Direito Português*, Coimbra Editora.
- ANTUNES, José A. Engrácia.2009. *Direito dos Contratos Comercias*, Coimbra, Almedina.
- ANTUNES, Ana Filipa Morais. 2014. *Prescrição e Caducidade, anotação aos artigos 296º a 333º do Código Civil*, 2ª ed., Coimbra Editora.
- ANTUNES, Ana Filipa Morais. 2008. *O Contrato de Locação Financeira Restitutiva*, Universidade Católica, Lisboa.
- BUSSANI, Mauro.2004. *Contrato Moderni – Factoring Franchising Leasing*, Turim, UTET Giuridica.
- CAMPOS, Diogo Leite de.1994. *A Locação Financeira (estudo preparatório de uma reforma legislativa)*, Lisboa, republicado pela AAFDL, 2012.
- CARVALHO, Jorge Morais. 2018. *Manual de Direito do Consumo*, 5ª edição, Almedina.
- CARVALHO, Jorge Morais. 2016. *Os Limites à Liberdade Contratual*, Almedina.
- CORDEIRO, António Menezes. 2016. *Manual de Direito Bancário*, 6ª Edição, Almedina.
- CORDEIRO, António Menezes. 2005. *Tratado de Direito Civil, I Parte Geral, tomo IV*, Almedina.
- CORDEIRO, António Menezes. 2014. *Tratado de Direito Civil, II Parte Geral, Negócio Jurídico*, 4ª ed., Almedina.



- COSTA, Mário Júlio Almeida. 2009. *Direito das Obrigações*. 12.<sup>a</sup> ed. revista e atualizada. Coimbra. Almedina.
- DUARTE, Rui Pinto. 2001. *Escritos sobre Leasing e Factoring – Uma Síntese*, Principia.
- FARINA, Juan M. 2005. *Contratos comerciais modernos – Modalidades de contratação empresarial*, Vol. 2, Editorial Astrea.
- FERREIRA, António Pedro A. 2005. *Direito Bancário*, Lisboa, Quid Juris.
- GARCIA GIL, F. Javier; GARCIA GIL, José Luis. 1993. *Los contratos mercantiles y su jurisprudência*, Aranzadi.
- GOMES, Manuel Januário da Costa. 2012. *Contratos comerciais*, Almedina, Coimbra.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes. 2014. *Direito das obrigações*, vol. III, 9<sup>o</sup> Edição, Almedina, Coimbra.
- LIMA, Fernando Andrade Pires de; VARELA, João de Matos Antunes. 1987. *Código Civil Anotado – Volume I*, 4<sup>a</sup> ed., Coimbra, Coimbra Editora.
- LIMA, Fernando Andrade Pires de; VARELA, João de Matos Antunes. 1997. *Código Civil Anotado – Volume II*, 4<sup>a</sup> edição, Coimbra, Coimbra Editora.
- MACHADO, João Baptista. 1971. *Obra Dispersa - Pressupostos da Resolução por Incumprimento*, vol. I, Braga.
- MARTINEZ, Pedro Romano. 2006. *Contratos Comerciais – apontamentos*, Principia Editora.
- MARTINEZ, Pedro Romano. 2017. *Da cessação do contrato*, 3<sup>a</sup> edição, Almedina.
- MARTINEZ, Pedro Romano. 2001. *Direito das Obrigações (parte especial) Contratos, Compra e Venda, Locação, Empreitada*. 2<sup>a</sup> ed., Almedina.
- MONTEIRO, António Pinto. 1990. *Cláusula penal e indemnização*, Coleção teses, Almedina, Coimbra, reimpressão da obra publicada em 1990.
- MORAIS, Fernando de Gravato. 2011. *Manual de locação financeira*, 2<sup>a</sup> ed., Almedina, Coimbra.

- MORAIS, Fernando de Gravato. 2007. *Contratos de Crédito ao Consumo*, Almedina.
- NETO, Abílio. 2013. *Código Civil Anotado*. 18.<sup>a</sup> Edição, Ediforum edições Jurídicas.
- PIRES, Catarina Monteiro. 2020. *Contratos. I Perturbações na Execução*, Almedina, 2020 reimpressão.
- PIZARRO, Sebastião Nóbrega. 2004. *O Contrato de Locação Financeira*. 5.<sup>a</sup> ed. Coimbra, Almedina.
- PROENÇA, José Carlos Brandão. 2017. *Lições de Cumprimento e não Cumprimento das Obrigações*, Universidade Católica Editora Porto, 2º ed.
- SANTOS, Filipe Cassiano dos. 2007. *Direito Comercial Português*, Vol. I, Coimbra Editora.
- SILVA, João Calvão da. 1996. *Locação financeira e garantia bancária*, in Estudos de Direito Comercial (Pareceres), Almedina, Coimbra.
- SILVA, João Calvão da. 1997. *Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória*, 2ª ed. (reimpressão), Almedina, Coimbra.
- TELLES, Inocêncio Galvão. 1997. *Direito das obrigações*, 7ª edição, Coimbra Editora.
- TELES, Inocêncio Galvão. 2010. *Manual dos contratos em Geral*. 4.<sup>a</sup> Ed., Coimbra Editora.
- RIBEIRO, Joaquim de Sousa. 2007. *Direito Dos Contratos, Estudos*, Coimbra Editora.
- VARELA, Antunes. 2000. *Das obrigações em geral*, Vol. I, 10ª ed., Almedina, Coimbra.
- VASCONCELOS, Miguel Pestana. 2019a. *Direito das Garantias*, 3ª ed., Almedina, Coimbra.
- VASCONCELOS, Miguel Pestana. 2019b. *Direito Bancário*, 2ª ed., Almedina, Coimbra.
- VAZ, Teresa Anselmo. 1995. *Alguns Aspectos do Contrato de Compra e Venda a Prestações e Contratos Análogos*, Almedina, Coimbra.

- VIGONE, Luisa. 1998. *Contratti Atipici – Guida ai principal contratti commerciali e finanziari*, II edizione, Cosa & Come.

### **Revistas e artigos digitais**

- BOVINO, Antonio. 2016. *Leasing finanziario. Ipotese di risoluzione contrattuale*, Torino, disponível para consulta in <http://celoni.it/wp-content/uploads/2016/03/Libro-Leasing-Ipotese-risoluzione-contrattuale.pdf>.

-CAMPOS, Diogo Leite de. 2002. locação Financeira (Leasing) e locação, separata da revista da Ordem dos Advogados, vol. III, ano 62, dezembro, disponível para consulta in <https://portal.oa.pt/publicacoes/revista-da-ordem-dos-advogados-roa/ano-2002/ano-62-vol-iii-dez-2002/artigos-doutriniais/diogo-leite-de-campos-locacao-financeira-leasing-e-locacao/>.

- CAMPOS, Diogo Leite de. 1983. A locação financeira na óptica do utente, ROA, disponível para consulta in <https://portal.oa.pt/upl/%7B6a7f2558-902a-4cb0-8216-6913b669420d%7D.pdf>.

- CORDEIRO, António Menezes. 2020. *Da resolução do contrato*, separata da Revista da Ordem dos Advogados, ano 80, julho/ dezembro, disponível para consulta em [https://portal.oa.pt/media/132105/roa-iii\\_iv-2020-web.pdf](https://portal.oa.pt/media/132105/roa-iii_iv-2020-web.pdf).

- DUARTE, Rui Pinto. 2012. *O Contrato de Locação Financeira – Uma Síntese*, In Estudos em memória do Professor Paulo M. Sendin, Lisboa, Universidade Católica Editora, disponível para consulta em <https://revistas.ucp.pt/index.php/direitoejustica/article/view/9857>.

- MONTEIRO, António Pinto. 2002. *O novo regime jurídico dos contratos de adesão / cláusulas contratuais gerais*. Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ano 62, Vol. 1, disponível para consulta in <https://portal.oa.pt/upl/%7B4b377310-3dae-4b91-9440-769c735ba4b2%7D.pdf>

- MONTEIRO, António Pinto. 2017. *O duplo controlo de penas manifestamente excessivas em contratos de adesão — Diálogos com a jurisprudência*. Conferência proferida no Supremo Tribunal de Justiça, em Lisboa, de 18 de maio 2017, no “II colóquio sobre o Código

Civil – Comemorações do Cinquentenário” disponível para consulta em [https://www.stj.pt/wpcontent/uploads/2017/05/int\\_prof doutor\\_antonio\\_monteiro\\_duplo\\_controlo\\_penas\\_excessivas\\_dialogos\\_jurisprudencia.pdf](https://www.stj.pt/wpcontent/uploads/2017/05/int_prof doutor_antonio_monteiro_duplo_controlo_penas_excessivas_dialogos_jurisprudencia.pdf).

- MOYA, Federico Arnau. 2020. *La ignorada acción directa del arrendatário – usuário en el contrato de leasing*, em revista Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 12, febrero, ISSN: 2386-4567, pp. 332-363, disponível in [https://idibe.org/wp-content/uploads/2020/08/10\\_Federico\\_Arnau\\_pp\\_332-363.pdf](https://idibe.org/wp-content/uploads/2020/08/10_Federico_Arnau_pp_332-363.pdf)

- NAVARRO, Antonio Reverte. 1967, *El contrato de leasing*, disponível para consulta in <https://digitum.um.es/digitum/bitstream/10201/12293/1/El%20contrato%20de%20leasing.pdf>

- PROENÇA, José Carlos Brandão. 2010. *A cláusula resolutive expressa como interesse da autonomia e da heteronomia (considerações a partir da análise de uma decisão)*, in *Revista de Ciências Empresariais e Jurídicas*, disponível in <https://parc.ipp.pt/index.php/rebules/article/view/988>.

- REIS, Raquel Tavares. 2002. *O contrato de locação financeira no direito português: elementos essenciais*, revista da Universidade Católica Portuguesa, n.º 11, disponível para consulta in <https://revistas.ucp.pt/index.php/gestaoedesenvolvimento/article/view/90>.

- RUTE, José María de la Cuesta. 2010. *El contrato de leasing o arrendamiento financiero: 40 años después*, disponível para consulta in [https://eprints.ucm.es/id/eprint/11691/1/Leasing-Versi%C3%B3n\\_E-print.pdf](https://eprints.ucm.es/id/eprint/11691/1/Leasing-Versi%C3%B3n_E-print.pdf)

- VENTURA, Raul. 1983. *O Contrato de Compra e venda no Código Civil- efeitos essenciais do contrato de compra e venda: a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito; a obrigação de entregar a coisa*, in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 43.º, p. 587-643, disponível in <https://portal.oa.pt/upl/%7B9a5f3782-35b8-4b6f-9401-b710bf33f2fb%7D.pdf>.

- VASCONCELOS, Miguel Pestana de. 2016. *As cláusulas penais nos contratos de locação financeira*, separata da *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 76, disponível in [https://portal.oa.pt/media/130285/miguel-pestana-de-vasconcelos\\_revista-da-ordem-dos-advogados-2016-6.pdf](https://portal.oa.pt/media/130285/miguel-pestana-de-vasconcelos_revista-da-ordem-dos-advogados-2016-6.pdf).