

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
FACULDADE DE DIREITO

**OS DIREITOS DO LOCADOR EM CASO
DE INCUMPRIMENTO DO CONTRATO
DE LOCAÇÃO FINANCEIRA –
CLÁUSULAS GERAIS E LIMITES
LEGAIS**

por

Sara Abdulmagide

PORTO
2012

SARA ABDULMAGIDE

**OS DIREITOS DO LOCADOR EM CASO
DE INCUMPRIMENTO DO CONTRATO
DE LOCAÇÃO FINANCEIRA –
CLÁUSULAS GERAIS E LIMITES
LEGAIS**

Dissertação final de Mestrado, orientada pela

Doutora Ana Afonso

PORTO
2012

AGRADECIMENTOS

Quero agradecer à minha família, em particular à minha mãe e aos meus avós, pelas palavras de incentivo e apoio incondicional nas horas mais difíceis.

Uma palavra especial de apreço à Doutora Ana Afonso, que aceitou orientar este trabalho, pela sua disponibilidade e forma afável como me tratou, pelas suas críticas, sugestões e sobretudo pela paciência e apoio demonstrado.

Agradeço também a todos os meus amigos e colegas que me apoiaram nesta fase tão importante da minha vida.

A todos, obrigada pelo apoio e compreensão.

SIGLAS E ABREVIATURAS

Ac.	Acórdão
Art	Artigo
Cfr.	Confrontar
Cit.	Citado
CC	Código Civil
CCIt	Codice Civile
DL	Decreto-lei
i.e.	isto é
n.	número
Ob. Cit.	Obra citada
p. (pp.)	Página(s)
Rel.	Relação
ROA	Revista Ordem dos Advogados
ss	seguintes
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
<i>Vd.</i>	<i>Vide</i>
Vol.	Volume

ÍNDICE

1. O CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA	6
1.1 ENQUADRAMENTO LEGAL E DELIMITAÇÃO DO ESTUDO	6
1.2. SUJEITOS: LOCADOR E LOCATÁRIO.....	10
2. A OBRIGAÇÃO DE PAGAR A RENDA	12
2.1. PRAZO DE PRESCRIÇÃO DA OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO DA RENDA	14
3. O INCUMPRIMENTO DO CONTRATO.....	16
4. MEIOS DE REACÇÃO DO LOCADOR PERANTE O INCUMPRIMENTO DO LOCATÁRIO	20
4.1. RESOLUÇÃO DO CONTRATO.....	20
4.1.1. DEVER DE RESTITUIÇÃO IMEDIATA DO BEM LOCADO	21
4.1.2. OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO DAS RENDAS VENCIDAS E NÃO PAGAS	23
4.1.3. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS RENDAS VINCENDAS.....	24
4.1.4. OBRIGAÇÃO DE INDEMNIZAÇÃO	25
4.2. MANUTENÇÃO DO CONTRATO	34
5. APRECIAÇÃO CRÍTICA.....	37
6. BIBLIOGRAFIA	39

1. O CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA

1.1 ENQUADRAMENTO LEGAL E DELIMITAÇÃO DO ESTUDO

O presente trabalho tem como âmbito os direitos do locador no caso de incumprimento por parte do locatário, com particular incidência sobre o incumprimento da obrigação de pagamento da renda.

Importa, desde logo, lembrar que tipo de contrato é este, quais são os seus sujeitos e mencionar as possíveis consequências do contrato de locação financeira focando-nos nas especificidades que o problema do incumprimento¹ assume. Tem surgido muita divergência doutrinal e jurisprudencial em torno destas consequências.

Dispõe o art. 1º do DL 149/95, de 24 de Junho que a locação financeira é: “o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço determinado ou determinável, mediante simples aplicação dos critérios fixados.”²³

Daqui retiramos que o contrato de locação financeira trata uma operação económica entre três sujeitos: fornecedor, locador e locatário. Porém, a relação contratual só existe entre locador e locatário.

Segundo RUI PINTO DUARTE⁴ a locação financeira, tal como a conhecemos, surgiu nos Estados Unidos da América ainda no séc. XIX. Bélgica e França foram os

¹ O art. 7.1.1 dos Princípios UNIDROIT define: “O inadimplemento consiste na quebra por uma parte de quaisquer das suas obrigações contratuais, incluindo a prestação defeituosa ou a prestação tardia”. RIBEIRO DE FARIA, “Direito das Obrigações”, II, na p. 337 define incumprimento como “a não realização da prestação devida (pelo devedor ou mesmo por terceiro) sem que tenha todavia intervindo qualquer forma extintiva da relação jurídica obrigacional”. PESSOA JORGE, *Lições de Direito das Obrigações*, Lisboa, 1975/76; considera que “haverá inexecução da obrigação quando, chegado o vencimento, o devedor não realiza a prestação final ou realiza-a mal.”

² Em Itália, o art. 17º, legge 2 maggio 1976, n. 183 *Disciplina dell’ intervento straordinario nel Mezzogiorno per il quinquennio 1976-1980*, tem um conteúdo parecido com o nosso: “por operação de locação financeira entendem-se as operações de locação, de bens móveis e imóveis, adquiridos ou mandados a construir pelo locador, tendo por base a escolha e as indicações do concedente, que assume todos os riscos, e com a faculdade de este último se tornar daqueles proprietários no termo da locação, mediante um preço estabelecido.” (tradução do Prof. GRAVATO MORAIS)

³ SEBASTIÃO NÓBREGA PIZARRO, *O Contrato de Locação Financeira*, Almedina, 2004, p.27, classifica a locação financeira, ou *leasing*, como uma “operação de financiamento pela qual determinada entidade – a locadora – cede ao locatário, por um prazo de tempo determinado e em troca do pagamento de rendas periódicas, o direito de utilização de um bem. É dada ao locatário a possibilidade de compra desse mesmo bem, no final do contrato, mediante o pagamento de um valor residual.”

⁴ *Escritos sobre Leasing e Factoring*, Principia, 2001.

primeiros países a legislar sobre a locação financeira. Em Portugal, a legislação foi elaborada com total referência à francesa e à belga⁵.

Portugal era, portanto, uma exceção à generalidade dos países da União Europeia no que toca a esta figura. É de notar que até à atualidade foram surgindo mais diplomas que complementam o tratamento legal da locação financeira. Evidencie-se a criação de um quadro jurídico de locação financeira para imóveis destinados à habitação.

Em relação a outros países da União Europeia, especialmente em Itália existem algumas normas isoladas em vários diplomas que abordam a temática, sem nunca ter sido estabelecida uma disciplina específica⁶. Em Espanha a regulamentação também é dispersa⁷.

Este tipo contratual começou a ser traçado pelo legislador português em 1979, surgindo então o DL 135/79, de 18 de Maio, sobre as sociedades de locação financeira, e o DL 171/79, de 6 de Junho, sobre o contrato de locação financeira, os quais foram entretanto revogados e substituídos pelo DL 72/95, de 15 de Abril, o primeiro, e pelo DL 149/95, de 24 de Junho, o segundo⁸.

Enquanto negócio jurídico bilateral, aplicar-se-ão à locação financeira, em todos os aspetos que não se encontrem especialmente regulados no DL 149/95, também as normas do Código Civil sobre os contratos em geral (arts. 405º e ss.) e, por analogia, as normas que regulam o contrato de locação simples (arts. 1022º e ss.). Seguimos neste aspeto a posição de RUI PINTO DUARTE, pois para o autor faz todo o sentido que se apliquem por analogia as normas do contrato de locação, devendo ter-se em conta que

⁵ LEITE CAMPOS, *A locação financeira na óptica do utente*, ROA, 1983, p. 320, refere que o modelo seguido em Portugal foi quase “traço por traço” o francês. Porém, mesmo seguindo de perto os modelos belga e francês, o legislador português recolheu as características básicas da figura e doutrinou-a de forma vasta e completa.

⁶Cfr. MASSIMO RODOLFO DE LA TORRE: *Manuale della Locazione Finanziaria*, Milano, 2002, p. 114.

⁷ Em Espanha, a Disposición Adicional Séptima da Ley 26/1988, de 29 de Júlio, sobre a Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito (LDIEC) estabelecia que por *arrendamiento financiero* se consideravam os “*contratos que tinham por objecto exclusivo a cessão do uso de bens móveis ou imóveis, adquiridos para essa finalidade segundo as especificações do futuro usuário, em troca de uma contraprestação...incluindo necessariamente uma opção de compra no seu termo a favor do usuário.*” Este diploma foi revogado pela Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, sendo que o extenso art. 128º, que tem como epígrafe *contratos de arrendamiento financiero, integra o assunto do anterior diploma, mas dele não faz parte a noção exposta.* (tradução Prof. GRAVATO MORAIS)

⁸ Antes do seu enquadramento legal, o *leasing* apenas era praticado em Portugal de modo esporádico e sob a forma de contrato inominado. Cfr. PESTANA DE VASCONCELOS, *A locação financeira*, ROA, 1985.

em qualquer dos casos, dever-se-á recusar a aplicação das normas que se revelarem incompatíveis com a específica feição da locação financeira⁹.

O contrato de locação financeira¹⁰ caracteriza-se como um contrato legalmente típico (porém como já vimos nem sempre o foi); e é um contrato de adesão, isto é, as cláusulas contratuais encontram-se pré-elaboradas pelo locador, limitando-se o locatário a aderir às mesmas¹¹.

Deste tipo de contrato emergem certos elementos constitutivos: a indicação da coisa a comprar ou a construir; e também a indicação do fornecedor por parte do locatário (esta escolha é prévia à conclusão do contrato). Também como o dever de aquisição da coisa ao fornecedor incumbe ao locador, isto é, no fundo trata-se de um contrato de compra e venda entre o locador como comprador e o fornecedor como vendedor. Outro elemento constitutivo deste contrato é o dever de o locador ceder temporariamente o gozo da coisa previamente escolhida ou mandada construir pelo locatário.

Veremos no seguimento deste estudo que a obrigação mais importante da locação financeira é o dever do locatário pagar uma renda e quais as consequências do incumprimento desta na relação contratual.

⁹ Cfr. o art. 9º, n.º 2, 1ª parte do Decreto-Lei.º 149/95.

¹⁰ De acordo com o art. 2º do DL 149/95 “a locação financeira tem como objecto quaisquer bens susceptíveis de serem dados em locação”. Antigamente a lei apenas permitia que a figura pudesse recair sobre alguns bens. Atualmente, apesar de alargado o regime vigente deixa algumas dúvidas principalmente quanto à possibilidade da locação financeira poder incidir sobre coisas incorpóreas, incluindo direitos. MARGARIDA COSTA ANDRADE, *A locação financeira de ações e o direito português*, Coimbra Editora, 2007, dedicou-se ao estudo da locação financeira de ações e a autora sustenta a admissibilidade desta mesma e, portanto, RUI PINTO DUARTE, *Escritos sobre Leasing e Factoring*, cit., considera que podemos estender, deste modo, a locação financeira a coisas incorpóreas.

¹¹ O regime das Cláusulas Contratuais Gerais encontra-se regulado no Decreto-lei 446/85 de 25 de Outubro. Como retiramos do artigo 1º deste diploma as cláusulas contratuais gerais são cláusulas elaboradas sem prévia negociação individual, como elementos de um contrato de adesão, destinadas a tornar-se vinculativas quando proponentes ou destinatários indeterminados se limitem a aceitar esse contrato. Enunciam as características das CCG, nomeadamente, o Ac. STJ, de 23/9/1998 e o Ac. STJ, de 19/1/2006, entre outros. Quanto a este assunto cfr. OLIVEIRA ASCENSÃO, *Cláusulas Contratuais gerais, cláusulas abusivas e boa fé*, ROA, II, 2000; ALMEIDA COSTA, *Cláusulas contratuais gerais – Anotação ao Decreto-lei n.º 446/85, de 25 de Outubro, 1986*; GALVÃO TELLES, *Manual dos Contratos em Geral - refundido e actualizado*, Coimbra Editora; FERREIRA DE ALMEIDA *Contratos – I – Conceito. Fontes. Formação*, Almedina 2008; ENGRÁCIA ANTUNES *Direito dos Contratos Comerciais*, Almedina; ALMENO DE SÁ *Cláusulas Contratuais Gerais e directiva sobre cláusulas abusivas*, Almedina 2001; ANA PRATA *Contratos de adesão e cláusulas contratuais gerais – Anotação ao Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro*, Almedina 2010.

Devido à cada vez maior afluência aos contratos de adesão, onde verificamos que o contrato de locação financeira se inclui, as cláusulas contratuais gerais protegem quem vai contratar, visto tratarem-se de cláusulas unilaterais, rígidas e indetermináveis. O DL 446/85 de 25/10 elenca as cláusulas relativamente proibidas e absolutamente proibidas, sendo cominada a sua nulidade nos termos do art. 12º, tendo em vista proteger o destinatário ou aderente.

Notemos ainda que este contrato tem uma característica primordial: a faculdade de aquisição da coisa locada no termo do contrato pelo locatário¹². Característica esta que o distingue de outro tipo de contratos de financiamento.

Como constatámos, decorre da própria lei o facto de o locador adquirir o bem e, conseqüentemente, a sua propriedade, mas, posteriormente concede (tão só) o seu gozo ao locatário durante um certo período de tempo, permitindo a este, no termo do contrato, a sua compra. Significa isto, portanto, que durante o período do contrato de *leasing* financeiro, o locador permanece proprietário do bem, no entanto exonera-se a qualquer tipo de responsabilidade decorrente do seu uso, ou do risco de perda e/ou deterioração da coisa¹³.

Ainda observando o contrato de locação financeira como contrato de adesão¹⁴, as estipulações que encontramos neste tipo de contrato são elaboradas sem prévia negociação¹⁵.

GRAVATO MORAIS¹⁶ diz-nos que, atualmente, pode falar-se de uma liberalização da locação financeira em várias áreas: ao nível do objeto sobre o qual incide, ao nível do afastamento das restrições ao princípio da liberdade contratual e ainda atendendo aos vários setores da atividade que a esta figura recorrem.

¹² DIOGO LEITE DE CAMPOS, *Locação Financeira (Leasing) e Locação*, Separata da ROA de Dezembro de 2002, pp.763 e ss, considera que a locação financeira tem origem no contrato de locação e é aproximada pelos autores e pela jurisprudência a outros contratos como a compra e venda, o mútuo, etc. É, porém, um contrato definido e regulado na lei. O mesmo autor também realça que o locador tem apenas uma prestação única – a entrega da coisa – à qual corresponde uma dívida por parte do locatário que equivale ao valor da coisa, pelo menos durante o período da sua utilização, acrescida de juros, lucros e outros encargos; e esta dívida existe desde a celebração do contrato, embora o seu reembolso seja fracionado.

¹³GRAVATO MORAIS, ob. cit. p.167.

¹⁴GRAVATO MORAIS, ob. cit. p. 86.

¹⁵ Geralmente, encontram-se nos formulários dois tipos de condições: 1) as particulares (na frente) que contêm a identificação dos contraentes e do fornecedor, uma descrição pormenorizada do objeto a locar, o preço de aquisição, aspetos relativos à duração do contrato, às rendas (montante e periodicidade) e a outras despesas, o valor residual, o local de entrega e da eventual restituição da coisa e o tipo de garantias prestadas. 2) as gerais (no verso) que contêm desde cláusulas relativas ao início da vigência da locação e à entrega do bem, passando pelas que isentam a locadora de responsabilidade, entre outros aspetos.

¹⁶ *Vd. Manual de Locação Financeira*, Almedina 2011. Também partilha a mesma opinião RUI PINTO DUARTE, ob. cit.

1.2. SUJEITOS: LOCADOR E LOCATÁRIO

Inicialmente, como sabemos, apenas a alguns tipos de instituições de crédito era permitido celebrar contratos de locação financeira. Assim, de acordo com o regime legal vigente na altura apenas alguns podiam ser tidos como locadores, ou seja, só os bancos e as sociedades de locação financeira podiam outorgar este tipo de negócios jurídicos. Isto resultava do art. 4º do DL 72/95.

No entanto, nos dias que correm, a situação é diferente. Veja-se o DL 186/2002 de 21 de Agosto que revoga o então art. 4º do DL 72/95 e, por assim dizer, abre o leque de entidades suscetíveis de celebrar este tipo de contratos¹⁷. Mantém-se na mesma uma certa reserva, porém é também permitido às instituições financeiras de crédito a celebração de contratos de *leasing*. Neste sentido cfr. o art. 8º/2 do DL 298/92 que consagra o princípio da exclusividade quanto à atividade de locação financeira¹⁸.

A respeito do locatário, diferentemente do que acontece no caso do locador, não existem requisitos específicos para este poder contratar. Deste modo, o locatário pode ser qualquer pessoa singular ou coletiva, com capacidade de gozo e de exercício de direitos¹⁹.

Quanto às obrigações subjacentes à posição jurídica do locador financeiro, estas cingem-se a comprar ou a mandar construir o bem a locar; a consentir o gozo do bem para os fins a que se destina, e a vender o bem ao locatário financeiro, caso este exerça a opção de compra findo o contrato²⁰. Deste modo, há quem considere que a posição do locador financeiro se aproxime, quer no plano económico, quer no plano jurídico, à posição do credor detentor da propriedade a título de garantia²¹.

¹⁷ RUI PINTO DUARTE, *O contrato de locação financeira – Uma síntese* Themis, 2010, diz-nos que a atividade das empresas de locação financeira não é de produzir ou comercializar bens, mas sim financiar a sua utilização e possível aquisição. Portanto, daqui se retira o fato de, em Portugal, esta atividade estar reservada a apenas aos bancos, às sociedades de locação financeira e às instituições financeiras de crédito.

¹⁸ GRAVATO MORAIS, Ob. Cit. p. 76.

Em Espanha, a Ley 3/1994 contém uma reserva de atividade no tocante às operações de locação financeira. Assim, só as *entidades de crédito* e os *establecimientos financieros de crédito* podem celebrar contratos de locação financeira.¹⁸

Em Itália esta atividade encontra-se reservada aos *intermediari bancari e finanziari*- art. 10º, d lgs. 385/93 e art. 106º t.u.l.b. Cfr. RODOLFO DE LA TORRE, *Manuale della Locazione Finanziaria*, pp. 130 e ss.

¹⁹ Cfr. GRAVATO MORAIS, ob. cit. pp. 81 e 82.

²⁰ Artigo 9º, n.º 1, alíneas a), b) e c) do Decreto-Lei n.º 149/95.

²¹ *Vd. RAQUEL TAVARES DOS REIS, O contrato de locação financeira no Direito Português: elementos essenciais*, p. 53.

http://www4.crb.ucp.pt/biblioteca/gestaodesenv/GD11/gestaodesenvolvimento11_113.pdf

Relativamente aos seus direitos, salienta-se a defesa da integridade do bem nos termos gerais de direito; o de poder examinar o bem, sem prejuízo da atividade normal do locatário financeiro; e o de fazer suas, sem compensações, as peças ou outros elementos acessórios incorporados no bem pelo locatário financeiro²².

GRAVATO MORAIS²³ sustenta que as prestações do locatário financeiro são obrigações²⁴, sendo, porém, meramente exemplificativas se tivermos como base o art. 10º/1 do DL 149/95. A mais importante de todas as obrigações do locatário é a de pagamento da renda, sendo esta uma prestação de capital. Iremos abordar esta temática no ponto seguinte.

²² Artigo 9º, n.º 2, alíneas a), b) e c) do Decreto-Lei n.º 149/95.

²³ Ob. Cit., p. 104.

²⁴ Como nos diz PESTANA DE VASCONCELOS, ob. cit., pp. 262 e ss: *“Todo o conjunto de obrigações atribuídas ao locatário não são mais do que o resultado natural da originalidade específica do contrato, pelo qual o locador mantém a propriedade jurídica do bem como forma de garantia de um financiamento.”*

2. A OBRIGAÇÃO DE PAGAR A RENDA

Esta obrigação decorre da alínea a) do n.º 1 do art. 10.º do DL 149/95, assim como do art. 19.º do mesmo diploma que designa por “renda” a prestação do locatário²⁵.

Segundo notam PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA²⁶, o termo “renda” está associado ao pagamento de uma prestação de um imóvel como resulta dos arts. 1038.º al. a) e 1039.º do CC. Porém, no caso da locação financeira, “renda” adota um carácter mais amplo, desde logo por ser independente do bem cujo gozo é concedido e também pela sua função e finalidade, as quais são diferentes. Entende-se, portanto, que na locação financeira o que está em causa é o pagamento de uma retribuição, ou seja, uma obrigação pecuniária²⁷.

Em relação à função desta prestação, há quem afirme que se trata de rendas meramente locatícias²⁸. Porém, GRAVATO MORAIS não partilha da mesma opinião. Para o autor, esta conceção não pode ser acolhida, pois a renda em causa não representa uma simples contrapartida da concessão do gozo do bem. O mesmo acrescenta que excede claramente o valor que um simples locador cobraria pelo mero uso do bem.

Na renda abarcam-se ainda outros parâmetros como o custo da coisa e a margem de lucro do locador. São da mesma opinião GONZÁLEZ CASTILLA²⁹ e CALVÃO DA SILVA³⁰.

GRAVATO MORAIS considera que existem três teses diversas sobre a função da renda no contrato de locação financeira. A primeira tese³¹ diz que não existe qualquer

²⁵ Antes o DL 149/95 continha mais preceitos sobre as rendas (arts. 4.º, 5.º, 16.º e 20.º), porém todos eles foram revogados pelo DL 285/2001. Cfr. GRAVATO MORAIS, ob. cit., p. 105.

As rendas podem ainda ser de valor constante (sempre de igual valor), ou podem ser de valor variável (progressivas ou degressivas). Em Portugal normalmente adota-se a primeira modalidade.

²⁶ *Código Civil Anotado – Volume II*, 2ª edição, Coimbra Editora, 1981, pp. 356 a 360

²⁷ BRANDÃO PROENÇA, *Lições de Cumprimento e de Não Cumprimento das obrigações*, Coimbra Editora, p. 126, diz-nos que obrigações pecuniárias “São obrigações de soma ou de quantidade, ou seja, aquelas em que o objecto da prestação diz respeito a uma pura e simples soma de dinheiro, isto é, a um certo número de unidades de um dado sistema monetário, pagáveis em quaisquer espécies admitidas pelo sistema visado”.

²⁸ Cfr. CABANILLA SÁNCHEZ, *El leasing financiero y la Ley de venta a plazos de bienes muebles*, ADC, 1980, pp. 759 ss.

²⁹ *Leasing financiero mobiliario. Contenido del contrato y atribución del riesgo en la práctica contractual y la jurisprudencia*, Madrid 2002: “o que paga o cliente não são prestações arrendatícias, mas sim rendas relativas à locação financeira que integram a recuperação do custo da coisa e os encargos financeiros”. (tradução Prof GRAVATO MORAIS)

³⁰ *Locação financeira e garantia bancária*, em Estudos de Direito Comercial (Pareceres), Coimbra 1999, pp. 24 e ss.

³¹ Defendida por CABANILLA SÁNCHEZ, *El leasing financiero...*, ob. cit., e por VARA DE PAZ, *Naturaleza y régimen jurídico del contrato de leasing*, RDBB, 2001.

tipo de distinção entre a renda da locação e a da locação financeira. Contudo, esta tese não pode ser admitida uma vez que, como já foi acima referido, a renda não representa uma simples contrapartida pela concessão do uso da coisa locada.

Por outro lado, outros autores³² defendem que a renda constitui “*parcelas do preço enquanto correspectivo da transferência futura da propriedade*” do bem objeto do contrato de locação financeira. Ora, também esta tese não é passível de defesa, uma vez que não existe qualquer disposição legal no DL 149/95 que aponte no sentido da transmissão automática do direito de propriedade findo o contrato de locação financeira e, aliás, o artigo 1º do mesmo diploma dispõe que “*o locatário poderá comprar*” o bem objeto do contrato de locação financeira.

Por fim, a terceira e última tese, defendida por GRAVATO MORAIS³³, ALESSANDRO MUNARI³⁴ e RODOLFO LA TORRE³⁵, e a qual subscrevemos (como aliás já foi acima dito), diz-nos 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 respectivos juros e a soma inerente aos riscos de concessão de crédito.*” Isto é, quando o locatário paga as rendas procede ao reembolso da “soma mutuada” ao locador, que vendo por este prisma assume um papel de financiador.

³² Defendida por GIORGIO DE NOVA *Il contratto di leasing*, Giuffrè, Milão, 1995; e por G. FERRARINI, *La Locazione finanziaria*, Milano, 1977.

³³ Ob. Cit., p. 107

³⁴ *Vd. Il leasing finanziario nella teoria dei crediti di scopo*, Milano, 1989.

³⁵ Ob. Cit.

2.1. PRAZO DE PRESCRIÇÃO DA OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO DA RENDA

É discutida na doutrina a natureza da obrigação de pagamento da renda.

Há quem entenda que se trata de uma prestação periódica como JORGE COSTA SANTOS³⁶.

Outros preceituam que está em causa uma prestação de carácter fracionado, como LEITE DE CAMPOS ao mencionar 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 relação contratual”*³⁷.

RUI PINTO DUARTE³⁸ considera que as rendas, no caso da locação financeira (ou de outro financiamento, como por exemplo no crédito à habitação), além de serem compostas por uma fração do capital financiado e a reembolsar, integram também o juro que remunera o financiador. Sob o ponto de vista financeiro as rendas da locação financeira devem ser qualificadas do mesmo modo que as rendas de um outro financiamento semelhante. Para o autor *“a consciência deste facto é essencial para a correcta análise jurídica dos problemas que a locação financeira coloca*. Mais diz que a natureza económica das rendas de locação financeira estão, juridicamente, muito perto de prestações fracionadas de uma dívida (art. 781º CC). Esta distinção é muitíssimo importante uma vez que é da natureza da obrigação que decorre o prazo de prescrição³⁹.

No entanto, existe muita divergência jurisprudencial quanto a este tema: os Tribunais Portugueses, por via de regra, têm resolvido esta questão de três formas distintas.

Nuns arestos defende-se que deve ser aplicado o prazo geral previsto no art. 309.º do CC, ou seja, 20 anos⁴⁰. Fundamentam-se no fato de a prestação ter natureza fracionada, encontrando-se o seu objeto fixado sem dependência da relação contratual.

³⁶ *Sobre a locação financeira pública de equipamento militar*, em Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Pedro Soares Martinez, Vol. II, Ciências jurídico-económicas, Coimbra 2000, p. 592, este autor refere *“uma renda periódica, como num vulgar contrato de arrendamento ou de aluguer”*.

O Ac. STJ de 17/3/1993 (Cura Mariano) refere-se a um contrato de *“execução periódica”*.

³⁷ *A locação financeira*, cit., p. 132. Ver no mesmo sentido o Ac. STJ de 21/5/1998 (Garcia Marques), BMJ, nº 477, 1998, p.501.

³⁸ *O contrato de locação financeira – Uma síntese*, Themis, 2010”, pp 160 e 161.

³⁹ Assinale-se que para efeito da interrupção da prescrição se exige o uso de um meio judicial, não bastando a interpelação extrajudicial. Neste sentido o Ac. Rel. Porto, de 20/5/1997 – sumário (Luís Antas de Barros), www.dgsi.pt.

⁴⁰ Cfr. Ac. Rel. Lisboa, de 15/12/2005 (Olindo Geraldes), www.dgsi.pt, onde se afirma que *“o preço do veículo objecto de locação financeira foi de 2.431.634\$00, ser pago em dez prestações trimestrais, a*

Noutras decisões aplica-se o art. 310.º als. b) e d) CC, ou seja, o prazo que deve aqui ser aplicado é de cinco anos, sendo a justificação de que “*não há que fazer distinções entre a renda do contrato de locação e a renda do contrato de locação financeira*”⁴¹.

Por fim, a terceira perspetiva, sustenta que deve ser aplicado o prazo geral de vinte anos para as rendas em falta, mas, defende também que, no que diz respeito aos juros vencidos, deverá ser aplicado o prazo previsto no artigo 310.º alínea d) do Código Civil, ou seja, o prazo encurtado de cinco anos⁴².

Na opinião de GRAVATO MORAIS⁴³, as rendas constituem uma dívida a prestações (e não uma dívida periódica), uma vez que o objeto da prestação é pré-fixado, ou seja, o valor da renda não está dependente da duração do contrato, e deste modo justificar-se-ia a aplicação do prazo ordinário de vinte anos. Porém, e de modo a evitar que o credor acumule créditos demasiadamente onerosos para o locatário que podem vir a tornar o pagamento por parte deste inviável, deve ser, então, utilizado o prazo mais curto previsto no artigo 310.º b) do CC, que corresponde a cinco anos a contar do respetivo vencimento. Partilhamos esta opinião.

primeira no valor de 800.000\$00 e cada uma das restantes no valor de 236.247\$00, acrescidas do IVA respectivo”, podendo concluir-se que “a obrigação da locatária era apenas uma, fraccionada no tempo, com o seu objecto pré-fixado, sem dependência da duração da relação contratual”. Cfr. Ac. STJ de 11/12/2003 (Oliveira Barros), www.dgsi.pt, neste Acórdão estava em causa um contrato de locação financeira onde ocorreu uma resolução por parte do locador por falta de pagamento das rendas em 5/8/1992 e a instauração da respetiva ação contra o locatário e fiador só aconteceu em 14/9/2000. No Ac. Rel. Lisboa, de 12/7/2001 (Pais do Amaral), CJ, IV, pp. 85 ss, também estava em causa uma situação idêntica: não foram pagas dezasseis rendas entre Agosto de 1992 e Dezembro de 1993, e o réu apenas foi citado para contestar a ação em Março de 2000.

⁴¹ Cfr. Ac. 2/11/1998 (Gonçalves Ferreira) – sumário, www.dgsi.pt

⁴² Esta posição foi sustentada pelo Ac. STJ de 4/10/2000 (Barata Figueira), CJ, STJ, 2000, III, pp. 59 ss. Nesta decisão foram condenados o locatário financeiro e os seus fiadores ao pagamento no valor de 1.719.526\$00, referente às rendas vencidas e não pagas desde Agosto de 1991 até Agosto de 1992, tendo, porém, sido absolvidos (por efeito de prescrição) no pedido de pagamento da soma de 1.805.555\$00, relativa a juros moratórios vencidos sobre aquele montante.

Esta problemática também é debatida em Itália, onde se questiona a aplicabilidade às rendas decorrentes do contrato de *leasing finanziario* do prazo de prescrição ordinário de 10 anos (art. 2946º do CCIIt) ou de 5 anos (ao abrigo do art. 2948º, nºs 3 e 4 do CCIIt). A posição dominante na jurisprudência italiana é o prazo de 10 anos afirmando que está em causa o direito ao ressarcimento do dano derivado da resolução por incumprimento (*Corte Appello Milano* de 4/7/2003).

⁴³ Ob. Cit. p. 110.

3. O INCUMPRIMENTO DO CONTRATO

A gravidade do inadimplemento é uma noção de clara importância pois dependendo desta é que se irá ou não fundar um direito de resolução por parte do locador⁴⁴. O incumprimento pode ser total ou parcial e, em qualquer destas modalidades, tanto pode revestir a forma de incumprimento temporário como de incumprimento definitivo⁴⁵.

BAPTISTA MACHADO⁴⁶ sustenta que a lei civil, nomeadamente os arts. 793º/2, 802º/2 e 808º, incutem a ideia de que é o interesse do credor que deve servir como ponto de referência para a apreciação da gravidade do incumprimento capaz de fundamentar o direito de resolução. O mesmo autor menciona ainda que os arts. 792º/2, 793º/2 e 808º/1 fazem diretamente referência ao desaparecimento do interesse do credor como circunstância capaz de determinar um direito de resolução, através da conversão da mora em incumprimento definitivo. O art. 808º/1 diz-nos que, desaparecendo o interesse do credor na prestação, ou se esta não for realizada dentro do prazo convencionado pelo credor, considera-se não cumprida a obrigação, e, deste modo, conforme sublinham ANTUNES VARELA E PIRES DE LIMA⁴⁷, deve converter-se a mora em incumprimento definitivo (art. 801º CC⁴⁸).

Em suma, a mora, acompanhada de qualquer um dos pressupostos ao art. 808º CC faz surgir para o credor, nos contratos bilaterais, um direito de resolução ou em alternativa uma indemnização. Esta faculdade alternativa e não somente um direito de resolução compreende-se, pois pode ser do interesse do credor manter o contrato, exigindo uma indemnização pela falta de cumprimento.

⁴⁴ Cfr. ponto 4.1 da presente dissertação.

⁴⁵ O incumprimento tanto pode dizer respeito à obrigação principal como às prestações acessórias ou deveres laterais de conduta. BAPTISTA MACHADO, *Obra Dispersa*, vol. I, Braga 1991, diz-nos que para avaliar a gravidade do incumprimento têm sido propostos dois critérios: o subjetivo e o objetivo. Segundo o primeiro adotado pela jurisprudência francesa, a gravidade da inexecução é apreciada à luz da vontade das partes, isto é, há lugar à resolução sempre que o incumprimento seja de tal forma grave que as partes (em especial o credor) não teriam querido o contrato ou lhe teriam apostado uma cláusula resolutiva se desconfiassem que tal eventualidade pudesse ocorrer. O critério objetivo toma em conta o conteúdo do contrato em causa. A objetividade do critério não quer dizer que não se atenda ao interesse subjetivo do credor, mas que primeiramente se deve atender aos elementos suscetíveis de serem valorados por qualquer outra pessoa (próprio devedor ou juiz). Também está de acordo com estes critérios PESSOA JORGE, ob. cit.

⁴⁶ BAPTISTA MACHADO, ob. cit.

⁴⁷ Código Civil Anotado, II, pp. 71 e ss, Coimbra Editora.

⁴⁸ Este art. confere ao credor a opção de exigir uma indemnização total pelo não cumprimento ou resolver o contrato, exigindo o ressarcimento dos prejuízos já sofridos.

A mora só conduz ao direito de resolução quando se verificam os pressupostos do art. 808º CC, ou seja, quando há perda de interesse na prestação por parte do credor, ou quando a prestação não foi realizada dentro de um prazo razoavelmente fixado⁴⁹.

Existem várias formas de o locatário entrar em incumprimento⁵⁰, uma delas é o não cumprimento da cláusula de fim, isto é, o locatário não pode utilizar o bem para fim diverso daquele a que se destina (o art. 10º nº 1 al. c) do DL 149/95). Claro que, primeiramente, devemos analisar o contrato em questão e ver se não existe uma cláusula de escopo, e se sim, qual o âmbito dela. Vejamos: se por exemplo se prevê o uso do bem para qualquer finalidade, então aí o locatário tem uma ampla liberdade para a utilização do bem. Deste modo, deve avaliar-se a respetiva cláusula de fim para determinarmos a sua limitação, e para isso, segundo GRAVATO MORAIS⁵¹, o mais correto a fazer é recorrermos às normas gerais de interpretação da declaração negocial previstas no art. 236º do CC e, deste modo, quando estamos perante situações que não integram o teor da estipulação, deve haver lugar à resolução do contrato por parte do locador⁵².

Outro caso de incumprimento, talvez o mais recorrente e com maior importância para este trabalho, é o não cumprimento da obrigação de pagamento da renda. Lembramos que antigamente vigorava um regime específico quanto a esta obrigação, regime que resultava da aplicação do art. 16º/1 do DL 149/95 onde podia ser lido que *“a mora no pagamento de uma prestação da renda por um prazo superior a 60 dias permite ao locador resolver o contrato”*. Porém, esta norma era imperativa face ao locador mas supletiva face ao locatário, pois permitia uma convenção a favor deste (por exemplo, estendendo o prazo).

⁴⁹ BAPTISTA MACHADO ob. cit., p. 162, considera que *“para a nossa lei não é qualquer mora que origina um direito potestativo de resolução, mas só aquela que teve uma consequência relativamente importante sobre a economia da relação, consequência esta traduzida na perda do interesse na prestação por parte do credor.”*

⁵⁰ Em 1985, PESTANA DE VASCONCELOS em *A locação financeira*, ROA afirmava que *“o contrato pode ser resolvido por qualquer das partes com fundamento no incumprimento das obrigações que assistam à outra parte, ou seja, remete a disciplina para o direito geral das obrigações, afastando expressamente o regime legal da resolução contratual aplicável à locação (art. 26º), cujos fundamentos e condições são restritos e taxativamente enumerados. Conforme regula o art. 26º, as situações de incumprimento, fundamento de resolução, não se limitam às estipuladas na lei, mas poderão ser criadas outras no âmbito contratual, acrescentando ainda o art. 27º alguns fundamentos específicos da resolução, nomeadamente a dissolução ou liquidação da sociedade locatária, a verificação de qualquer dos fundamentos de declaração de falência do locatário e a cessação da atividade económica ou profissional por parte do locatário.”*

⁵¹ Ob. Cit., p. 246.

⁵² *Vd.* Arts. 432.º e ss. do CC e art. 17º do DL 149/95.

Notemos que enquanto vigorava o regime anterior, o locatário podia precluir o direito à resolução, “*procedendo ao pagamento do montante em dívida acrescido de 50%, no prazo de oito dias contados a partir da data em que for notificado pelo locador da resolução do contrato*” (art. 16º/2 DL 149/95). Para GRAVATO MORAIS esta solução tinha por base os arts. 1041º. e 1048º. do CC, pese embora as regras fossem fundamentalmente distintas.

Porém, este regime foi revogado pelo art. 5º do DL 285/2001 de 3/11, permitindo às partes a estipulação de uma disciplina de “*conformação do conteúdo negocial*” e, aplicando-se, na falta desta, as “*regras gerais de direito*”, colocando-se, deste modo, o problema de haver lugar à aplicação das regras da locação (arts. 1041º e 1048º do CC)⁵³.

Lembramos ainda que o contrato de locação financeira determina inúmeros meios de defesa do locador a partir do momento em que o locatário deixa de pagar uma renda. Aliás, como foi suprarreferido, existem normalmente cláusulas apostas nos contratos já para prevenir este tipo de situações na relação contratual. Uma das cláusulas mais usuais é a de vencimento antecipado das rendas vincendas⁵⁴, isto é, por via de regra, os contratos de locação financeira, em paralelo com a resolução⁵⁵, preveem a possibilidade de o locador exigir, para além das rendas vencidas e não pagas, o cumprimento antecipado das restantes prestações (vincendas), podendo o locatário gozar o bem até o termo do contrato sem ter que o restituir de imediato.

Devido a esta estipulação, nos contratos de locação financeira, o locatário, que antes dispunha do direito de pagar as rendas no seu vencimento, perde essa faculdade tendo que efetuar o pagamento de todas elas, quando tal for especificamente exigido pelo locador.

Esta cláusula é considerada uma cláusula tipo, e de um modo geral, tanto a doutrina como a jurisprudência a consideram admissível. O que a jurisprudência não tem considerado aceitável é acrescer ao pagamento das rendas vencidas e vincendas, o

⁵³ Depois desta modificação legislativa, passou a ser usual nos negócios de *leasing* uma cláusula que permite ao locador resolver o contrato por falta de pagamento de uma prestação da renda, sem ser necessária qualquer prorrogação temporal.

⁵⁴ *Vd.* Art.781.º CC. Esta problemática irá ser abordada mais à frente neste presente trabalho.

⁵⁵ Note-se que não é possível cumular a resolução do contrato com o vencimento antecipado das rendas, como podemos ver no Ac. STJ de 18/5/1995 (Costa Marques).

pagamento do valor residual, pois entende-se que isto é contrário à essência do contrato de locação financeira, por obrigar o locatário à aquisição do bem⁵⁶.

A cláusula tipo encontra-se em sintonia 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*”⁵⁷.

A par da cláusula do vencimento antecipado das rendas podemos ter outras cláusulas tipo como a cláusula resolutiva expressa⁵⁸, isto significa que no contrato de locação financeira em que o locatário incumprir o pagamento de uma renda o locador pode declarar a sua resolução⁵⁹.

Na cláusula resolutiva, se nada for dito em contrário, segue-se o regime resolutivo civilista e, deste modo, mostra-se necessário recorrer a uma interpelação admonitória para transformar a mora em incumprimento definitivo, nos termos do art. 808º n.º 1 do CC. Assim sendo, impõe-se o preenchimento de três requisitos: a existência de uma intimação para o cumprimento; a consagração de um prazo perentório, suplementar e razoável para cumprir; a declaração (cominatória) de que findo o prazo fixado sem que se execute o contrato, considera-se este definitivamente incumprido⁶⁰.

⁵⁶ Ver neste sentido Ac. STJ de 20/1/1999 (Zeferino Faria); Ac. STJ de 7/3/1991 (Afonso de Albuquerque), BMJ, nº 405, 1991, pp. 467 e 468.

⁵⁷ Como nos diz RODOLFO LA TORRE, “*Manuale della Locazione Finanziaria*”, cit, a qualificação do direito a exigir o vencimento antecipado tem suscitado alguma controvérsia: a doutrina dominante italiana (FRANCESCO ALCARO, LUCA NIVARRA, GIUSEPPE ROMAGNO) entende que configura uma hipótese de “recesso *ex lege*”. Outros autores como ERNESTO SIMONETTO, consideram que o art. 1819º do CCIt prevê a resolução, na medida em que os seus pressupostos e efeitos são coincidentes.

⁵⁸ Sabemos que o direito de resolução se pode fundar na lei (resolução legal) ou no contrato (resolução convencional) – art. 432º CC. BAPTISTA MACHADO, ob. cit. p.186, explica: “*A cláusula resolutiva pode ter e tem frequentemente em vista apenas estabelecer que um determinado incumprimento será considerado grave e constituirá fundamento de resolução, eliminando assim de antemão qualquer dúvida ou incerteza quanto à importância de tal inadimplemento e subtraindo esse ponto a uma eventual apreciação do juiz. A função normal da cláusula resolutiva é justamente a de organizar ou regular o regime do incumprimento mediante a definição da importância de qualquer modalidade deste para fins de resolução.*” Claro que isto não é absoluto, ou seja, não pode estipular que um incumprimento muito leve, praticamente insignificante, seja causa de resolução. A cláusula resolutiva não pode entrar em conflito com o princípio da Boa-fé.

⁵⁹ A circunstância de uma só renda poder gerar o efeito resolutivo tem proporcionado, principalmente na doutrina italiana, alguma divergência quanto à validade deste tipo de cláusula. Debate-se o problema da aplicação do art. 1525º do CCIt (próximo do art. 934º CC) que limita o mecanismo resolutivo às situações em que o valor de uma prestação supere a oitava parte do preço, cfr. Nicolò Visalli, *La problematica del leasing finanziario come tipo contrattuale*, in Rivista di Diritto Civile, Parte II, 2000, pp. 645 e ss. Quanto a GRAVATO MORAIS, ob. cit., este autor crê que a cláusula resolutiva de “incumprimento de uma só renda” parece à partida admissível. Cfr. Ac. Rel. Lisboa, de 2/7/2009 (Gilberto Jorge): “*o contrato de locação financeira poderá ser resolvido, por iniciativa da locadora, no caso da locatária não pagar qualquer das prestações da renda*”.

⁶⁰ Cfr. Ac. STJ de 28/4/2009 (Hélder Roque).

4. MEIOS DE REACÇÃO DO LOCADOR PERANTE O INCUMPRIMENTO DO LOCATÁRIO

4.1. RESOLUÇÃO DO CONTRATO

O contrato de locação financeira pode cessar por mútuo acordo⁶¹, caducidade⁶² e resolução⁶³. Pelo fato de constituir um contrato de duração determinada não se coloca a possibilidade de denúncia⁶⁴.

Já em 1973 nos dizia MOITINHO DE ALMEIDA⁶⁵ que a generalidade dos contratos de locação financeira previa o direito à resolução por parte da empresa locadora quando houvesse atraso no pagamento das rendas.

Como sustenta BAPTISTA MACHADO⁶⁶: *“o direito de resolução, diz-se, é um direito potestativo extintivo dependente de um fundamento. (...) Tal facto ou fundamento é aqui, obviamente, o facto de incumprimento ou situação de inadimplência”*.

A resolução do contrato de locação financeira tem, geralmente, por base uma situação de incumprimento definitivo de um dos contraentes (art. 17º do DL 149/95). A remissão efetuada para os “termos gerais” dá-nos permissão para aplicar os arts. 432º e ss do CC, e, portanto, a resolução do contrato de locação financeira pode ser fundada na lei ou em convenção das partes (art. 432º CC). Para extinguir o contrato por esta via, considera-se suficiente uma declaração extrajudicial, bastando, deste modo, por exemplo, o envio de uma carta para a outra parte para que se produzam os efeitos (art. 436º/1 CC). A resolução opera, como sustenta GALVÃO TELLES⁶⁷, *ope voluntatis*. Ou

⁶¹ Como qualquer outro negócio também a locação financeira pode cessar por acordo das partes. GRAVATO MORAIS, *Manual da Locação Financeira*, cit, e ROMANO MARTINEZ, *Da cessação do contrato*, Almedina, consideram que estando este contrato sujeito à forma escrita, a cessação por mútuo acordo deve obedecer à mesma formalidade.

⁶² A caducidade do contrato de locação financeira não se encontra regulada no respetivo regime jurídico. Debate-se a aplicação dos arts. 1051º e ss do CC que correspondem ao regime civilista da locação.

⁶³ BAPTISTA MACHADO, *Obra dispersa*, cit. p. 126: *“...para apreender em toda a sua extensão o instituto da resolução legal por incumprimento, devemos partir de um conceito geral de incumprimento que abranja todas as outras situações de inadimplência além da impossibilidade e da mora... Assim, devemos assentar desde já em que toda a violação ou todo o desvio de certa importância do programa contratual deverá conferir em princípio ao credor um direito de resolução. Dizemos «toda a violação ou desvio de certa importância» porque, em regra, não é um qualquer inadimplemento que confere direito à resolução legal, mas só aquele que justifique o desaparecimento do interesse do credor na manutenção da relação contratual.”*

⁶⁴ Cfr. GRAVATO MORAIS, ob. cit., p. 239.

⁶⁵ *A locação financeira (leasing)*, BMJ, nº. 231.

⁶⁶ Ob. Cit. p.130.

⁶⁷ *Direito das Obrigações*, Lisboa, 1997, p. 461.

seja, se o locador declara resolvido o contrato, a verificação pelo tribunal da extinção do negócio é apenas uma sentença de mera apreciação⁶⁸.

O DL 149/95 não faz qualquer menção concreta aos efeitos da resolução por incumprimento do locatário. Geralmente as cláusulas apostas nos contratos de *leasing* regulam com bastante minúcia tais consequências, especialmente no caso de não pagamento da prestação de renda. São especificações variadas, existindo, porém, um núcleo comum que prevê os deveres que incumbem ao locatário no caso da resolução do contrato, como a obrigação de restituição imediata do bem locado, sob pena de haver lugar ao ressarcimento dos danos causados. O locador pode ainda exigir o pagamento das rendas vencidas e não pagas até à data da resolução, acrescidas do IVA e dos respetivos juros de mora⁶⁹. A maioria da doutrina considera que o locador pode demandar o pagamento de uma importância igual a 20% da soma das rendas vincendas. Em caso de resolução há, ainda, a obrigação do locatário pagar os encargos que o locador financeiro teve com a resolução.

Como salienta BRANDÃO PROENÇA⁷⁰ *“a resolução, apesar da sua carga etimológica, não é um instrumento puramente negativo, concretizado n uma retroactividade mais ou menos arbitrária, mas visa (maxime quando houve um princípio de execução contratual) uma «liquidação» adequada à própria finalidade normal (ou funcionalidade) do direito: o «regresso» (não necessariamente retroactivo) ao estado económico-jurídico anterior à frustração ou à alteração contratual e numa base quanto possível igualitária entre ambas as partes.”*

4.1.1. DEVER DE RESTITUIÇÃO IMEDIATA DO BEM LOCADO

A obrigação de restituição do bem tem como principal função a *“recuperação do capital investido”*. O prazo para a restituição varia, no entanto, alguns contratos

⁶⁸ Como podemos ver neste sentido o Ac. Rel. Porto, de 23/11/1993 (Matos Fernandes), CJ, 1993, V, p.228.

Os requisitos para o exercício do direito de resolução são citados no art. 801º do CC, sendo essencial a invocação, na acima referida declaração extrajudicial, do motivo ou motivos causadores da resolução. Como não há prazo convencionado para a resolução deve convencionar-se um período razoável para o exercício, sob pena de caducidade (art. 436º/2 do CC).

⁶⁹ Logicamente, o locatário perde as rendas vencidas e já pagas (art. 434º, nº2, 1ª parte do CC).

⁷⁰ *Vd. A Resolução do Contrato no Direito Civil – do enquadramento e do regime*, Coimbra Editora, p. 165.

dispõem que, de um modo geral, deve ser feita em 5 dias⁷¹. Caso o bem não seja restituído dentro do prazo o locador dispõe de um mecanismo eficaz para a obter: a providência cautelar de entrega judicial (art. 21º do DL 149/95)⁷².

Assinale-se que a restituição do bem nem sempre consubstancia uma vantagem para o locador pois existe grande dificuldade na alienação ou oneração do bem, especialmente quando os bens não são estandardizados⁷³.

No caso de uma não restituição ou uma restituição extemporânea do bem, o contrato determina que o locatário se encontra obrigado ao pagamento de uma indemnização calculada em função de uma percentagem sobre a soma das rendas. Existem inúmeras cláusulas deste género: “o pagamento de uma indemnização correspondente a 1/90 do montante da última renda (v. g. mensal, trimestral) vencida por cada dia de atraso na restituição do bem ou dos bens”⁷⁴ ou “em razão da mora, há lugar ao pagamento de uma indemnização não inferior, por cada dia de atraso, a 0,5% do montante das rendas que se vencerem durante o ano subsequente”⁷⁵; ou ainda “se constitui na obrigação de pagar ao locador uma indemnização igual a 1/30, 1/90 ou 1/180, respectivamente, do montante da última renda mensal, trimestral ou semestral, eventualmente indexada, por cada dia que decorrer entre a data da resolução da locação e da efectiva restituição do equipamento”^{76 77}”.

⁷¹ Ac. Rel. Lisboa de 3/2/1994 (Tomé de Carvalho), CJ, 1994, I, p. 119.

⁷² Em Espanha, a LVPBM consagrou um “procedimento sumário” para a restituição no que toca à locação financeira mobiliária. Quanto à imobiliária tem sido defendido que, na falta de norma expressa quanto à locação financeira imobiliária, deve ser possível o recurso à interpretação extensiva do art. 1565º/1 LECivil (GARCIA GARNICA, *El régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España*, Navarra, 2001).

⁷³ A lei prevê esta possibilidade de alienação ou oneração dos bens restituídos – art. 2º/2 al a) DL 72/95 e art. 7º DL 149/95.

RUI PINTO DUARTE, *O contrato de locação financeira...*, cit., p. 160, sustenta que os locadores não têm grande interesse em reaver os bens locados, o que eles pretendem é ser reembolsados dos valores que investiram nos bens e serem retribuídos pelos serviços que prestam. Mas claro que, perante o incumprimento definitivo do locatário, é preferível reaverem o bem. Por isto mesmo é que os contratos de locação financeira tendencialmente preveem a hipótese de resolução pelo locador com base em incumprimento do locatário e, deste modo, concedem ao locador o direito de exigir do locatário: i) as rendas vencidas e não pagas (e respetivos juros); ii) o bem locado; iii) uma indemnização pelos prejuízos sofridos, com natureza de cláusula penal. Ainda devido ao pouco interesse dos locadores em reaverem o bem, em Portugal e também noutros países, os contratos de locação financeira preveem ainda em alternativa à resolução: o direito do locador exigir antecipadamente as rendas vincendas. Não é apenas na locação financeira que isto acontece, atente-se o contrato-promessa de compra e venda, onde a falta de pagamento do promitente-comprador dá origem, em alternativa, à resolução ou à execução específica. O facto das rendas na locação financeira serem prestações fracionadas deve permitir a aplicação do art. 781º do CC relativo ao mútuo, onde se retira de que quando a obrigação pode ser liquidada em uma ou mais prestações, a falta de realização de uma delas importa o vencimento de todas.

⁷⁴ Cfr. Ac. Rel. Lisboa, de 3/2/1994 (Tomé de Carvalho) p. 118.

⁷⁵ Cfr. Ac. STJ de 5/11/1997 (Miranda Gusmão), CJ, pp.123 e ss.

⁷⁶ Cfr. Ac. Rel. Porto, de 1/1/1996 sumário (Pereira da Silva).

No caso de o locatário ter procedido corretamente à restituição da coisa, alguns contratos preveem o dever de “*entregar ao locatário 80% da importância paga (por efeito da venda do bem pelo locador), a título de perdas e danos, deduzidos os encargos da reparação, transporte e outros, que serão suportados pelo locatário*”⁷⁸.

Perante este tipo de cláusulas existe sempre a hipótese de o locador vender o bem a baixo custo, negligenciando os interesses do locatário e, assim sendo, crê GRAVATO MORAIS que há lugar à aplicação do art. 762º/2 do CC, para que o locador atue segundo os trâmites da boa-fé⁷⁹.

BAPTISTA MACHADO⁸⁰ considera que o caso da resolução que desencadeia efeitos de restituição suscita-se a dúvida se esta é compatível com a indemnização do interesse positivo. O autor sustenta que responderão pela negativa os defensores da tese segundo a qual a indemnização cumulável com a resolução é apenas aquela que se refere ao interesse negativo ou de confiança porque seria esta a solução lógica. Porém, só será lógica para quem entenda que a resolução por incumprimento elimina retroativamente a relação contratual. No entanto, conforme explica o autor, este ponto de vista encontra-se completamente ultrapassado, entendendo-se que a resolução por incumprimento não faz desaparecer a relação contratual.

4.1.2. OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO DAS RENDAS VENCIDAS E NÃO PAGAS

Como acima referimos, a obrigação de pagamento das rendas vencidas e não pagas até à data da resolução é acrescida do IVA e dos correspondentes juros moratórios e o locatário perde as rendas já pagas (art. 434º/2 1ª parte do CC).

Depois de ter sido verificado o atraso na(s) renda(s), geralmente existe um intervalo de tempo até que o locador transforme a mora em incumprimento definitivo, ainda que o possa fazer de imediato (quando previsto no contrato). Saliente-se que o locador tem interesse nesta dilatação, pois até à data da resolução é o locatário quem

⁷⁷ Os tribunais têm concluído pela admissibilidade deste tipo de cláusulas, ver neste sentido o Ac. Rel Lisboa de 3/2/1994 (Tomé de Carvalho), cit. p.119 (porém não qualifica nem justifica a sua admissibilidade), no sentido de admissibilidade destas cláusulas ver Ac. STJ de 9/10/1997 – sumário (Figueiredo de Sousa) www.dgsi.pt.

⁷⁸ Ac. Rel. Lisboa de 3/2/1994 (Tomé de Carvalho), p.118.

⁷⁹ *Vd.* RODOLFO LA TORRE, ob. cit., pp. 224 e ss – este autor menciona o art. 1175º CCI – *comportamento secondo correttezza* – e ao art. 1227º CCI – *concorso del fatto culposo del creditore*.

⁸⁰ Ob. Cit. p. 210.

suporta não só o pagamento das rendas vencidas e não pagas como os correspondentes juros de mora. Até porque o locador não é obrigado a restituir o que já recebeu⁸¹. Tratamos aqui da aplicação analógica do art. 434º/2 do CC “*a resolução não abrange as prestações já efectuadas...*”. Ora, o locatário gozou o uso da coisa até à data da extinção do contrato e dele retirou a sua utilidade económica, pelo que a resolução opera, por via de regra, *ex nunc*.

Deste modo, não parece causar problema a obrigação do pagamento das rendas vencidas e não pagas.

4.1.3. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS RENDAS VINCENDAS

A perda do benefício do prazo (art. 781º CC) permite ao locador exigir o pagamento das rendas vencidas e não pagas (e respetivos juros de mora), assim como as rendas vincendas, porém, sem os juros remuneratórios⁸².

A Convenção de Otava sobre *leasing* internacional prevê que o locador, em caso de incumprimento substancial pelo locatário, para além das rendas vencidas e não pagas, juros e indemnização, e em alternativa à resolução do contrato, “*pode ainda exigir o pagamento antecipado do valor das rendas futuras, se tal estiver previsto no contrato de locação financeira*” (art. 13º/2 – Convenção de Otava).

RUI PINTO DUARTE⁸³ entende que a expressão “*o valor das rendas futuras*” não é “*inocente*”, inculcando a ideia de que o locador pode exigir ao abrigo de tal convenção, não só os quantitativos nominais das rendas futuras, mas o seu valor atual à data da exigência, isto é, a parte do seu valor que corresponde à amortização do capital e já não a parte que corresponde a juros. Tendo em conta que as rendas da locação financeira se decompõem em amortização de capital e em juros, a exigência antecipada da sua totalidade engloba a exigência antecipada dos juros incorporados nas rendas. Deste modo, e constituindo os juros uma grande parcela do valor das rendas, a exigência antecipada das mesmas pelo seu valor nominal leva a desequilíbrios favoráveis aos locadores, e esta admissibilidade é que se deve discutir.

⁸¹ Neste sentido o Ac. STJ, de 17/3/1993 (Cura Mariano), CJ, 1993, II, p.10.

Junta-se ao valor das rendas vencidas e não pagas, o pagamento do respetivo IVA pelo locatário como podemos ver no Ac. Rel. Lisboa, de 4/7/1991 (Silva Paixão), CJ, 1991, IV, pp. 170 e 171.

⁸² Cfr. Ac. Uniformizador de Jurisprudência de 25/3/2009: que se pronunciou no sentido de não serem devidos juros remuneratórios no quadro do art. 781º CC

⁸³ Ob. Cit.

Porém, estamos a tratar de uma cláusula penal, devendo esta impor um sacrifício maior do que o mero cumprimento forçado. Ou seja, se a exigência antecipada das rendas apenas contivesse a parte de amortização de capital incluída nas rendas, isso não consubstanciaria nenhuma sanção para o locatário.

Desta forma parece claro que a Convenção de Otava defende a aplicação deste tipo de cláusulas⁸⁴.

Todavia, algumas vezes, estas cláusulas revelam-se demasiado onerosas para os locatários, podendo ser reduzidas equitativamente pelo tribunal conforme dispõe o art. 812º do CC.

As rendas vincendas podem ser vistas como uma forma de indemnização a título de cláusula penal, uma forma de recompensa para o locador pelo fato de ter financiado aquele bem⁸⁵.

4.1.4. OBRIGAÇÃO DE INDEMNIZAÇÃO

Em todos os contratos de locação financeira fixa-se que ao locatário incumbe pagar uma dada importância ao locador a título ressarcitório. A lei prevê que nos contratos bilaterais pode juntar-se à resolução do contrato uma indemnização pelos prejuízos sofridos (art. 801º/2 do CC). Deve-se, porém, determinar a importância exigida para avaliar a sua admissibilidade.

O crédito indemnizatório previsto, implícita ou explicitamente na lei⁸⁶, ou produto de cláusula penal⁸⁷ (art. 810º/1 do CC), é cumulável com o pedido de resolução.

No caso da locação financeira é a chamada obrigação de pagamento de uma percentagem da soma das rendas vincendas à data da resolução.

Hoje em dia, pode falar-se de uma uniformização que estipula em 20% o montante indemnizatório a pagar pelo locatário⁸⁸, pelos danos do não cumprimento⁸⁹,

⁸⁴PINTO MONTEIRO, *Cláusula Penal e Indemnização*, Coleção Teses, Coimbra, Almedina 1990, pp. 647 e ss.: “Desde que se pense que a cláusula penal não tem necessariamente uma função indemnizatória, podendo ter, apenas, uma função de compulsão ao cumprimento.”

⁸⁵ Esta temática será abordada em detalhe no ponto 4.1.4. do presente trabalho.

⁸⁶ Arts. 801º/2, 802º/1 do CC e 10º/3 do DL 231/81

⁸⁷ A cláusula penal tem-se revelado um instrumento de utilização frequente e com cada vez mais interesse prático. Porém continua a ser uma figura muito complexa que suscita enormes dificuldades para a definição do seu regime jurídico. Como nos diz PINTO MONTEIRO, ob. cit., p. 657, a cláusula penal está “especialmente vocacionada para actuar como instrumento de função compulsória”.

⁸⁸ A questão não é, contudo, pacífica.

calculado tendo por referência as rendas vincendas e ainda o pagamento do valor residual. Contudo, nem sempre assim foi, pois antes previa-se que “*em alternativa o locador podia optar por exigir o pagamento da totalidade das rendas vincendas, acrescidas de juros moratórios, desde as datas dos vencimentos dessas rendas até às da sua efectiva cobrança, e do valor residual*”⁹⁰. Esta cláusula penal alternativa foi objeto de grande discussão nos tribunais portugueses tendo sido, por via de regra, considerada abusiva e como tal, declarada nula, ao abrigo dos arts. 12º e 19º al. c) do DL 446/85^{91 92}.

Declara-se a sua desproporcionalidade atendendo a vários fundamentos: por exemplo, quando a resolução tenha ocorrido no início do contrato, utilizou-se o bem por pouco tempo e, deste modo, ao importar o pagamento da totalidade das rendas vincendas, a resolução parece ser bastante desmedida⁹³.

Note-se que a aceitação desta opção obrigaria o locatário culpado a comprar o(s) equipamento(s) locado(s), pagando as prestações vincendas, e desta forma, não teríamos uma resolução do contrato de locação financeira mas antes uma conversão⁹⁴ em contrato de compra e venda⁹⁵.

⁸⁹Cfr. RIBEIRO DE FARIA, *A natureza da indemnização em caso de resolução do contrato. Novamente a questão*, in Estudos em comemoração dos cinco anos da Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Coimbra Editora, 2001.

Em Espanha os clausulados também estipulam, em regra, o dever de pagamento de 20% das rendas vincendas, e, em alguns casos, chegam mesmo a prever uma percentagem mais baixa.

⁹⁰ Neste sentido Ac. STJ de 5/7/1994, (Machado Soares), BMJ, nº 439, 1994, p.519.

⁹¹ NAVARRO CHINCILLA, *El contrato de arrendamiento financiero mobiliario*, Contratos Bancarios Y Parabancarios, Valladolid, 1998, diz-nos que em Espanha não há uma linha jurisprudencial unitária.

⁹² O art. 19º al c) do DL 446/85 diz-nos que são cláusulas relativamente proibidas as que “*consagrem cláusulas penais desproporcionadas aos danos a ressarcir.*” São relativamente proibidas porque dependem do quadro negocial padronizado, ou seja, implicam uma valoração judicial em face dos conceitos indeterminados.

⁹³ Neste sentido Ac. STJ de 5/7/1994, (Machado Soares), BMJ, nº 439, 1994, p. 522.

A jurisprudência tem entendido a nulidade da cláusula em apreço. Neste sentido: Ac. Rel. Porto, de 24/10/2005 (Jorge Vilaça) pp. 4 e 5; Ac. Rel. Porto de 5/11/2002 (Henrique Araújo) pp. 5 e 6; Ac. STJ de 2/5/2002 (Sousa Inês), CJ, p. 44 onde se sustenta que a cláusula vai muito além da reparação do prejuízo; Ac. Rel. Porto de 2/4/2002 (Fernando Beça), p.4; Ac. Rel. Lisboa de 5/3/1998 (Fernandes do Vale), CJ, 1998, II, pp. 87 e 88. Assim se pronunciou igualmente o Ac. Rel. Coimbra de 23/11/1993 (Cardoso de Albuquerque), CJ, 1993, V, pp. 41 e 42, observando que “*não se pode fazer valer o direito de resolução e pedir-se ao mesmo tempo o pagamento de tudo o que foi contratado... como se tal resolução não existisse*”, apontando ainda que o locador “*recebe equipamentos já deteriorados pelo uso e que podem tornar-se por completo impréstáveis*”.

⁹⁴ Art. 293º CC.

⁹⁵ Cfr. Ac. Rel. Lisboa de 13/3/1990 (Zeferino Faria), CJ, 1990, II, p. 131. Também possui a mesma opinião o Ac. STJ de 7/3/1991 (Afonso de Albuquerque) onde se salvaguarda que a cláusula é “*absolutamente proibida e, pois, nula por conceder à parte economicamente mais forte a vantagem – gravemente injusta por gravemente ofender o equilíbrio do sinalagma – de receber todas as quantias devidas e, além disso, obrigar a parte faltosa a adquirir a coisa locada – contra a natureza do contrato e contra o seu elemento mais importante: o direito de não a adquirir*”, BMJ, nº 405, 1991, p. 469.

Há, no entanto, tribunais portugueses a considerarem-na válida⁹⁶.

Esta posição da jurisprudência portuguesa não colhe a adesão de GRAVATO MORAIS, que apoia o entendimento maioritário, pois salienta que se se considerar a indemnização pretendida pelo locador – a correspondente ao pagamento da soma por si desembolsada na aquisição da coisa, dos juros, entre outras – isto impõe a compra pelo locatário e tal não é conciliável com a faculdade de escolha atribuída ao locatário de adquirir ou não o bem, o que aliás é, ainda, um dos traços caracterizadores do contrato de locação financeira.

São, ainda, objeto de discussão as questões de qualificação e de validade da cláusula penal. Observamos que as cláusulas penais se distinguem em razão da finalidade que lhes subjaz, e, desta forma, PINTO MONTEIRO⁹⁷ considera alguns tipos: i) a cláusula penal de fixação antecipada (ou do montante da) indemnização que tem por função a liquidação da indemnização nos casos de mora (moratória), de incumprimento definitivo ou de cumprimento defeituoso (compensatória); ii) a cláusula penal exclusivamente compulsivo-sancionatória (ou de natureza compulsória), na qual acresce ao cumprimento ou acresce à indemnização pelo incumprimento – o objetivo desta cláusula é portanto o de pressionar o devedor a cumprir e não o de substituir a indemnização; iii) a cláusula penal em sentido estrito ou propriamente dita, e acrescenta que esta estipulação substitui o cumprimento ou substitui a indemnização, ou seja, não acresce a nenhuma delas – o objetivo é o de instigar ao cumprimento, mas ao mesmo tempo satisfazer-se o interesse do credor⁹⁸.

Posto isto, é importante verificar na nossa jurisprudência como é considerada a cláusula em apreço. Há quem sustente que se trata de uma estipulação do primeiro tipo, ou seja, de fixação antecipada do montante da indemnização⁹⁹.

Para outros, trata-se de uma cláusula penal coercitiva, em virtude de não ter qualquer propósito ressarcitório, visando-se apenas incitar ao pagamento¹⁰⁰.

⁹⁶ É, porém, uma posição minoritária – Ac. Rel. Lisboa de 20/9/1994 – sumário (Araújo Cordeiro), www.dgsi.pt. Pronuncia-se de igual modo alguma doutrina estrangeira, em Espanha, ROJO AJURIA, *Leasing financiero*, Madrid, 1987, defende que a cláusula penal deve fazer operar as mesmas consequências que o normal cumprimento da obrigação. A mesma opinião tem NAVARRO CHINCILLA, ob. cit., quando aponta que a cláusula penal deve contemplar “*não só o reembolso do capital investido, como ainda a restituição dos danos efectivamente sofridos*”.

⁹⁷ *Cláusula penal e indemnização*, cit, pp. 602 e ss.

⁹⁸ Seguem esta classificação, entre outros, GRAVATO MORAIS, *Manual da Locação Financeira*, cit. e ALMEIDA COSTA *Direito das Obrigações*, pp. 736 e 737.

⁹⁹ Neste sentido, Ac. Rel. Porto de 10/3/2005 (Gonçalo Silvano), www.dgsi.pt, p.9; Ac. STJ de 6/10/1998 (Lemos Triunfante), BMJ, nº 480, 1998, p.445; Ac. Rel. Porto, de 23/11/1993 (Matos Fernandes), CJ, 1993, V, p.230.

Há também quem considere que esta é uma cláusula penal em sentido estrito, pois apenas se “*destina a compensar o locador dos prejuízos que resultem do incumprimento das obrigações do locatário*”¹⁰¹.

Por fim, outros autores afirmam que a cláusula tem uma dupla função: ressarcitória e coercitiva, isto é, por um lado, a cláusula prevê antecipadamente um montante que ressarcirá o dano e, por outro lado, funciona como mecanismo de pressão de modo a impelir o devedor a cumprir¹⁰².

Esta tese da dupla função tem sido muito criticada por certa parte da doutrina, onde se inclui GRAVATO MORAIS. O autor considera haver incompatibilidade já que “*a indemnização não pode exceder o dano efectivo, sendo que a pena não tem tal limite cumprindo assim uma função unicamente compulsória*”. Para o mesmo, esta cláusula é do tipo compulsório ou coercitivo, na modalidade de cláusula penal em sentido estrito, sustentando que a função da cláusula não é a de liquidar a indemnização, mas antes de a substituir, sendo que o valor que subjaz à cláusula é superior ao dos danos previsíveis¹⁰³.

Como nos diz PINTO MONTEIRO¹⁰⁴, esta figura é “*especialmente vocacionada para actuar como instrumento de função compulsória, em ordem a incentivar o rigoroso cumprimento das obrigações, a cláusula penal constitui, ao mesmo tempo, segundo a perspectiva dominante, uma forma de liquidação prévia do dano, dispensando o credor, em caso de inadimplemento, de recorrer à indemnização que ela substitui*”¹⁰⁵. Tem portanto, uma dupla função, e a predominância de cada uma destas funções terá de ser apreciada caso a caso, para se aferir se o montante é ou não superior ao prejuízo efetivo.

¹⁰⁰ (Neste sentido Ac. Rel. Lisboa de 21/5/1992 (Machado Soares), CJ, 1992, III, p.180; Ac. Rel. Lisboa de 19/5/1992 (Machado Soares), www.dgsi.pt, p.5)

¹⁰¹ Ac. STJ de 17/11/1994 (Araújo Ribeiro), BMJ, n° 441, 1994, p.280.

¹⁰² (Ac. Rel. Lisboa de 20/5/2003 (Roque Nogueira), www.dgsi.pt, p.3; Ac. STJ de 21/5/1998 (Garcia Marques), BMJ, n° 447, 1998, pp. 501 e 502.)

¹⁰³ Estas estipulações são muito debatidas pelos locatários que invocam o art. 19° al. c) do DL 446/85 de 25 de Outubro (regime das CCG) e o art. 812°/1 do CC.

O art. 812° do CC aplica-se nos contratos negociados, e deste modo as cláusulas seriam válidas, corrigindo-as através da redução da pena, de acordo com a equidade. O art. 19°, al. c) do DL 446/85 de 25/10 é empregue nos contratos de adesão, e aqui as cláusulas penais são excessivas, visto serem desproporcionadas aos danos a ressarcir. O contrato de locação financeira é um contrato de adesão, pelo que qualquer uma das disposições anteriores lhe pode ser empregue, porém deve verificar-se se a cláusula é ou não desproporcionada.

¹⁰⁴ *Cláusula Penal e Indemnização*, cit. p. 5.

¹⁰⁵ A cláusula penal foi construída como uma figura unitária tendo porém características de sanção coercitiva e de indemnização e, deste modo, foi sendo –lhe imputada uma natureza mista.

O Acórdão do STJ de 3/11/1983 partiu da noção de cláusula penal constante do art 810º/1 do CC, que a reduz a uma simples fixação antecipada e convencional do montante da indemnização, e deparando-se no caso em apreço com uma cláusula penal de feição compulsória. O Supremo reconheceu duas modalidades de cláusulas penais. ANTUNES VARELA emitiu um parecer que acompanhou o recurso de revista interposto ao STJ, do qual resultou o referido Acórdão e onde pode ler-se no que respeita à qualificação da mesma cláusula: *“O seu fim não é o de prefixar o cálculo do prejuízo causado pelo inadimplemento ou de estabelecer o montante da indemnização devida ao contraente lesado, como sucede com a generalidade das cláusulas penais. É antes o de reforçar indirectamente o cumprimento pontual da obrigação, reforçando a sanção moral desencadeada pela lei contra a mora do devedor”*.

PINTO MONTEIRO¹⁰⁶ considera que a espécie contemplada no art. 810º do CC é a que se destina à liquidação prévia do dano, parecendo também ser esta a modalidade regulada no art. 22º al) c do DL 446/85 de 25/10 sobre as CCG. O art. 19º al c) do mesmo diploma visará a cláusula penal propriamente dita. O autor diferencia, deste modo, a cláusula penal propriamente dita e a cláusula de fixação antecipada do montante da indemnização.

RUI PINTO DUARTE¹⁰⁷ considera que as decisões dos tribunais portugueses que afirmaram a nulidade da cláusula penal, geralmente não partiram da melhor colocação dos problemas em questão, discutindo sobretudo se a exigibilidade antecipada das rendas é compatível com a resolução do contrato. Para este autor é evidente que se tiver havido resolução não pode haver exigência antecipada das rendas vincendas, porque logicamente a resolução faz desaparecer as rendas vincendas.

A favor das decisões dos tribunais portugueses há que acrescentar que a colocação dos problemas foi induzida pelos textos das cláusulas contratuais cujo sentido e validade eram discutidos. Algumas dessas cláusulas estabeleciam que, em caso de incumprimento do locatário financeiro, o locador podia resolver o contrato e optar, de seguida, ou pela exigência da devolução do bem locado e de um montante indemnizatório ou pela exigência antecipada das rendas vincendas (mantendo-se a locação). Ora, sucede que, a exigência antecipada das rendas vincendas, oferece uma dificuldade quando confrontada com o carater resolutivo, i. e, exigindo-se a totalidade das rendas fará mais sentido a manutenção do contrato do que a sua resolução.

¹⁰⁶ *Cláusula penal e indemnização*, cit., pp. 8 e ss.

¹⁰⁷ *O contrato de locação financeira*, cit., pp. 165 e ss.

Nalguns casos verificou-se que ainda as cláusulas em jogo permitiam ao locador a exigência das rendas vincendas bem como o valor residual – para RUI PINTO DUARTE isto é inadmissível.¹⁰⁸

Portanto isto oferece-nos uma dúvida que se trata de saber se estas rendas vincendas podem ser tidas como uma indemnização pelo dano positivo ou dano negativo. O problema encontra-se na dificuldade da opção entre o ressarcimento dos danos positivos (a indemnização colocará o credor na situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido), ou negativos (a indemnização visará compensar o credor das desvantagens sofridas com a conclusão do contrato). Esta polémica já é antiga, pois já existia quando vigorava o Código Civil de Seabra¹⁰⁹, passando, atualmente, para o nosso CC e continua a ser mantida entre uma doutrina e jurisprudência mais clássicas, que defendem a indemnização do chamado “dano da confiança”¹¹⁰, e uma doutrina mais moderna¹¹¹, que reportam a indemnização ao “interesse de cumprimento”.

A doutrina predominante sustenta que, tendo optado pela resolução, o credor não tem, em princípio, direito a indemnização relativa ao interesse contratual positivo. Se o locador não quis a subsistência do contrato, não pode querer a indemnização para obter do devedor as prestações em falta.

A outra corrente admite o crédito indemnizatório com os danos positivos.

Neste sentido, BRANDÃO PROENÇA¹¹² nota que “*quando assim for exigido pelos interesses em presença*” e GALVÃO TELLES¹¹³ observa que, “*o julgador, além dos danos negativos, atenda também aos positivos se, no caso concreto, essa solução se afigurar mais equitativa segundo as circunstâncias*”.

¹⁰⁸ Ver neste sentido o Ac. STJ de 7/3/1991 e o Ac. Rel. Lisboa de 24/6/1993.

¹⁰⁹ Na altura a questão era discutida a propósito da possibilidade de cumular a “rescisão” por não cumprimento com a indemnização, a qual era maioritariamente declarada sem, normalmente, se precisar o alcance desta indemnização (art. 708º do Código de Seabra).

¹¹⁰ Cfr. ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em Geral*, vol. II; MOTA PINTO, *Cessão da posição contratual*; GALVÃO TELLES, ob. cit.; ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, Almedina; PESSOA JORGE, *Direito das Obrigações*, 1º vol, Lisboa; MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, II. Ver no mesmo sentido, os Acórdãos da Rel. Do Porto de 4/1/1979, CJ, IV, pp. 237-239; da Rel. de Coimbra de 23/6/1981, pp. 231-232

¹¹¹ VAZ SERRA, *Impossibilidade superveniente e cumprimento imperfeito imputáveis ao devedor*, BMJ, nº 47; BAPTISTA MACHADO, *Pressupostos da resolução por incumprimento*, p.175; ROMANO MARTINEZ, *Da Cessão do Contrato*, Almedina, p. 208; ANA PRATA, *Cláusulas de exclusão e limitação da responsabilidade contratual*, Almedina, p. 479; PAULO MOTA PINTO, *Interesse Contratual Negativo e Interesse Contratual Positivo*, Coimbra Editora.

¹¹² Ob. Cit., p.196.

¹¹³ Ob. Cit., p. 463.

Quer-nos parecer, portanto, que a questão se prende com a resolução em si própria, pois a nossa lei encara-a como destruidora da relação contratual¹¹⁴ (arts. 432º e ss do CC). No regime dos seus efeitos, a lei refere que a retroatividade não opera e estabelece um regime muito próprio para os contratos de execução continuada ou periódica. Deste modo, salientamos que muitas vezes a relação contratual ainda produz efeitos de subsistência e assim sendo deve abrir-se o leque à indemnização por danos positivos.

A lei refere que, por via de regra, nos contratos de execução continuada ou periódica, a resolução não abrange as prestações já efetuadas, o que justifica que muitas vezes a indemnização seja o pagamento das prestações em falta. Contudo, notamos que devem ser tidos como exceções os casos de indemnização pelo dano positivo, pois como nos diz PAULO MOTA PINTO¹¹⁵ *“se se considerasse que o que resolve o contrato tem sempre direito a indemnização correspondente ao interesse que tinha com o cumprimento deste, estaríamos, em termos práticos, a ignorar tal figura no que a uma das partes respeita, gerando um desequilíbrio entre as partes inadmissível.”*

Deste modo, entendemos que a opção por uma ou outra doutrina deve encontrar a sua razão de ser na conceptualização da resolução contratual, ou seja, se é vista como destruidora da relação contratual - a tese clássica da doutrina maioritária é a que melhor se adapta; se é vista como reintegradora dos interesses em jogo - a reparação pelos danos positivos pode coadunar-se consoante o caso concreto¹¹⁶.

PAULO MOTA PINTO¹¹⁷ refere um estudo publicado em 1945 de GALVÃO TELLES sobre o não cumprimento dos contratos bilaterais, onde o autor admite a possibilidade da cumulação entre a “rescisão” e o pedido de indemnização, mas referiu-se a esta de forma a colocar o credor na situação em que estaria se não tivesse celebrado o contrato e não na situação em que estaria se o devedor tivesse cumprido, pois com a retroatividade da “rescisão” o dever jurídico de cumprir desaparece. Esta posição não foi logo aceite, continuando a defender-se que a

¹¹⁴ Ver quanto a este assunto os Acórdãos STJ de 12/2/2009 e o de 21/10/2010.

¹¹⁵ *Vd. Indemnização em caso de resolução do contrato*, RLJ, nº 3968, Maio-Junho 2011, Coimbra Editora, p. 305.

¹¹⁶ Neste sentido o Ac. STJ de 12/2/2009 (João Bernardo), www.dgsi.pt; neste Ac. foi admissível a cumulação da resolução do contrato com o pedido de indemnização pelo interesse positivo, pois no caso em apreço, a aceitação do interesse contratual positivo não levava a qualquer situação geradora de desequilíbrios ou benefícios injustificados.

¹¹⁷ *Cfr. Indemnização em caso de resolução do contrato*, cit., p. 310.

indenização em caso de “rescisão” devia calcular-se de forma a ressarcir o credor dos seus prejuízos devido ao incumprimento. Também foi esta a orientação adotada nos trabalhos preparatórios de VAZ SERRA. O autor propunha que o credor pudesse, em hipótese de impossibilidade de prestação por causa imputável ao devedor, resolver o contrato e exigir uma indenização pelos danos resultantes do fato de o contrato não ter sido cumprido. Apesar de não ter ficado expressamente previsto no CC, o autor continuou a defender a possibilidade de cumular a resolução com a exigência de uma indenização pelo cumprimento (interesse positivo), admitindo o cálculo desta pela diferença de valor entre a prestação e a contraprestação.

Com o tempo esta posição foi largamente criticada pois era contraditória no sentido do credor resolver o contrato e depois pedir uma indenização pelos prejuízos causados pelo não cumprimento. Deste modo, também a jurisprudência se começou a orientar no sentido do interesse contratual negativo¹¹⁸.

A posição adotada por PAULO MOTA PINTO¹¹⁹, em situações em que o credor opta por resolver o contrato, vai no sentido do cúmulo entre a resolução e a indenização (calculada nos termos do método da diferença – isto é, descontando o valor da contraprestação ainda não efetuada), mas não sem antes fazer o confronto com as razões em que se sustenta a doutrina maioritária, designadamente com o argumento da contrariedade na posição do resolvente que destrói o contrato e pede simultaneamente indenização pelo não cumprimento. O autor defende ainda que, em conformidade com esta posição: nos casos em que o contrato se mantenha, o credor apenas poderá liquidar uma indenização pelo interesse contratual positivo que inclua o valor da contraprestação já realizada, ou a realizar; nos casos em que se resolve o contrato o credor pode exigir uma indenização pelo não cumprimento embora limitado ao “método da diferença”. Isto quer dizer que a resolução é incompatível com a chamada “grande indenização”¹²⁰.

Deste modo, a posição dominante (impossibilidade de cumulação da resolução com a indenização pelo interesse no cumprimento), não pode simplesmente apoiar-se nos argumentos “clássicos” de interpretação. Ora vejamos, desde logo, o argumento histórico é claramente inconcludente, pois se a alteração

¹¹⁸ Ac. STJ de 11/2/1999, Ac. STJ de 4/4/2002 (Neves Ribeiro), Ac. STJ de 13/7/2004 (Salvador da Costa), Ac. STJ de 21/4/2005.

¹¹⁹ Cfr. *Interesse contratual negativo e Interesse contratual positivo*, vol. II, Coimbra Editora.

¹²⁰ Indenização que abranja o valor da própria prestação do devedor.

ao anteprojecto de VAZ SERRA terá num primeiro momento tentado afastar o cúmulo da resolução com a indemnização pelo interesse no cumprimento, porém nunca ficou consagrada na lei qualquer limitação ao interesse contratual negativo. Por outro lado, os argumentos de carácter sistemático também não são categóricos, pois dos preceitos do CC não resulta qualquer indicação que imponha uma ou outra posição, apesar da posição dominante que limita a indemnização em caso de resolução ao interesse contratual negativo se basear na letra da lei do art. 801º/2 do CC.

Concluimos então que, tanto a doutrina como a jurisprudência, continuam em divergência quanto ao cúmulo da resolução com a indemnização pelo interesse no cumprimento, ou se deve apenas existir uma “pequena indemnização”. Verificamos, em tese geral, que já há uma maior abertura quanto à indemnização pelos danos positivos tendo crescido esta orientação, desde que observe dois requisitos: i) tenha carácter excepcional e ii) não seja desproporcionada.¹²¹

Em relação à locação financeira, entendemos que deve verificar-se o caso concreto da locação financeira e só depois decidir, pois pensamos que se se trata de uma resolução logo no início do contrato não será injusto exigir uma indemnização pelo cumprimento? Deste modo, julgamos que o melhor entendimento será observar o caso concreto e aplicar-lhe a indemnização que melhor se adequar de modo a que não hajam grandes desequilíbrios.

¹²¹ Neste sentido ver o Ac. STJ de 12/2/2009 e o Ac. STJ de 21/10/2010.

4.2. MANUTENÇÃO DO CONTRATO

Outra opção que o locador pode tomar em caso de incumprimento da obrigação do pagamento da renda, é a manutenção do contrato de locação, i.e., o bem mantém-se na posse do locatário até ao termo do contrato, porém vencem-se todas as rendas. Verifica-se aqui a perda do benefício do prazo na dívida liquidável a prestações prevista no 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.”* Ou seja, para haver a manutenção do contrato, na falta de cumprimento de uma prestação vencem-se todas as outras e, deste modo, o locador exige o pagamento da totalidade das rendas e o bem mantém-se no gozo do locatário, até termo do contrato, podendo este na mesma adquirir o bem pelo valor residual no término do contrato.

O locador pode exigir o pagamento das rendas vencidas e não pagas (e respetivos juros de mora¹²²), assim como as rendas antecipadamente vencidas, porém sem os juros remuneratórios¹²³.

Para que o instituto da perda do benefício do prazo opere é necessário estarem cumpridos alguns pressupostos. Em primeiro lugar, deve estar em causa uma obrigação de natureza fracionada e como acima já referimos a obrigação de pagamento da renda é uma obrigação deste tipo. Outro pressuposto é que esta obrigação tem de ser liquidada em duas ou mais prestações, e basta existir o atraso no pagamento de uma delas¹²⁴.

Como salienta GRAVATO MORAIS¹²⁵, os contratos de locação financeira em paralelo com a resolução do contrato preveem (normalmente), mesmo para o caso de falta de pagamento de uma só prestação de renda, a possibilidade de o locador exigir,

¹²² O Ac. da Relação de Coimbra de 24/9/2011 afirma que os juros moratórios são devidos: *“embora o vencimento, nos termos do artº 781º do C. Civ., das prestações subsequentes àquela cujo pagamento foi omitido não implique a obrigação de suportar os juros remuneratórios nelas incorporados, não deixam de ser devidos, nos termos legais (artºs 804º e segs do C. Civ.), desde o momento da constituição em mora, os pertinentes juros moratórios.”*

¹²³ Cfr. Ac. Uniformizador de Jurisprudência de 25/3/2009: que se pronunciou no sentido de não serem devidos juros remuneratórios no quadro do art. 781º CC. Neste Acórdão ficou entendido que *“no contrato de mútuo oneroso liquidável em prestações, o vencimento imediato destas ao abrigo de cláusula de redacção conforme ao artº 781º C. Civ. não implica a obrigação de pagamento dos juros remuneratórios nelas incorporados,”*

¹²⁴ Deste modo estamos perante o incumprimento temporário, da mora no pagamento de obrigações pecuniárias, pelo que deve estar em causa um incumprimento imputável ao devedor (art. 804º/2 CC). Como sabemos o devedor entra em mora após interpelação para cumprir (art. 805º/1 CC), trata-se aqui das obrigações puras, ou seja, as que não tem prazo certo para o seu adimplemento. O contrato pode, no entanto, determinar a data ou o tempo do pagamento da obrigação e o decurso deste período sem que ocorra a realização da prestação constitui o devedor em mora (art. 805º/2 al. a) CC).

¹²⁵ Cfr. *Perda do benefício do prazo na dívida liquidável em prestações*, Maia Jurídica, 2007

para além das rendas vencidas e não pagas, o cumprimento antecipado das restantes prestações (rendas vincendas). Em geral tanto a doutrina como a jurisprudência¹²⁶ consideram admissíveis tais cláusulas como acima enunciamos.

Existem, porém, dois problemas no que toca a esta matéria: o primeiro a saber se o contrato nada previr o locador deve ser obrigado a interpelar e só depois o locatário entrará ou não em mora. E em segundo, se as rendas vincendas também englobam juros remuneratórios.

Em relação ao primeiro, a posição dominante na doutrina¹²⁷ considera que o não pagamento após o respetivo vencimento só acarreta automaticamente a mora do devedor quanto à específica prestação em dívida; o vencimento de todas as outras depende de interpelação.

Relativamente à segunda questão, sabendo que os valores a pagar pelo locatário financeiro integram o capital e os juros remuneratórios, cabe analisar se o vencimento antecipado também integra estes últimos. Para GRAVATO MORAIS¹²⁸, os juros remuneratórios não integram a previsão do art. 781º CC, pois, primeiro, seria um benefício excessivo para o locador. Outro motivo é “a prevalência do sentido mais favorável ao aderente” como decorre do art. 11º/2 do DL das CCG. Considera ainda o autor que outro fundamento é o facto dos juros remuneratórios relativos a uma prestação periódica não se podem vencer antes do período a que respeitam.

É importante ressaltar que o locador não pode invocar o instituto da perda do benefício do prazo e depois posteriormente querer resolver o contrato, ou seja, há uma impossibilidade de invocação sucessiva dos dois institutos.

GALVÃO TELLES¹²⁹, VASCO LOBO XAVIER¹³⁰ e BAPTISTA MACHADO¹³¹, embora em contextos diferentes, defendem um princípio geral de inalterabilidade da opção do credor.¹³²

¹²⁶ Ac. Rel. Lisboa, de 7/12/2004 (Roque Nogueira), www.dgsi.pt; Ac. STJ de 3/2/2004 (Azevedo Ramos), www.dgsi.pt; Ac. Rel. Porto, de 17/3/1998 (Emérico Soares), sumário, www.dgsi.pt. Esta jurisprudência pronuncia-se no mesmo sentido, devido ao risco que o locador suporta com a deterioração do bem locado e ainda afirmam que a cláusula não importa a compra do bem, porque o locador não exige o valor residual.

¹²⁷ GRAVATO MORAIS, GALVÃO TELLES.

¹²⁸ *Perda do benefício do prazo na dívida liquidável em prestações*, Maia Jurídica, 2007.

¹²⁹ *Direito das Obrigações*, cit.

¹³⁰ *Venda a prestações: algumas notas sobre os arts. 934º e 935º do CC*, R.D.E.S., XXI, 1974, pp. 213-216.

¹³¹ *Pressupostos da resolução...*, cit., pp. 39-40 e 71.

¹³² CUNHA GONÇALVES em *Tratado de Direito Civil*, IV, 1932, também defendeu o princípio da irrevogabilidade da escolha do credor. Cfr. CASTRO MENDES, *Limites objectivos do caso julgado em processo civil*, 1968.

VAZ SERRA¹³³, sustentou, pelo contrário, uma solução de compromisso: “a exigência do cumprimento não impede, em princípio, uma resolução posterior ou uma indenização por não cumprimento, o pedido de indenização por não cumprimento não preclui o exercício do direito de resolução, desde que o credor não tenha renunciado a este direito e o devedor incorra em mora no pagamento da indenização.”.

¹³³ *Impossibilidade superveniente e cumprimento imperfeito imputáveis ao devedor*, BMJ, nº 47, e *Mora do devedor*, BMJ, nº 48.
BRANDÃO PROENÇA também partilha a mesma opinião, cfr. *Lições de Cumprimento...*, cit., pp. 283 e ss.

5. APRECIÇÃO CRÍTICA

Propusemo-nos fazer algumas reflexões sobre o incumprimento do contrato de locação financeira e sobre quais os meios de reação por parte do locador face a este incumprimento. É certo que ainda haveria muito a acrescentar e aprofundar, todavia, julgamos que pelo exposto já será possível retirar algumas conclusões.

Caraterizado o contrato de locação financeira como um contrato de adesão, apercebemo-nos de que o locador tem amplo poder de incluir certas cláusulas com as quais o locatário se limita a concordar. Deste modo, é importante a verificação destas cláusulas para que não sejam demasiadamente desproporcionais nem excedam os limites da boa fé.

O problema que ainda subsiste na jurisprudência e na doutrina é o que deve acontecer quando o locatário incumprir a sua obrigação de pagamento da renda. Como vimos o locador tem um leque de opções à sua escolha face a este incumprimento. Primeiramente terá de tomar uma de duas opções: ou resolve ou mantém o contrato.

Se resolver, deve exigir a restituição imediata do bem e o pagamento das rendas vencidas e não pagas e respetivos juros. Esta exigência não levanta qualquer tipo de problemas.

Há quem considere que o locador pode ainda exigir 20% das rendas vincendas a título indemnizatório, mas por outro lado existe quem sustente que deve ter direito à totalidade das rendas vincendas, a chamada indemnização pelo dano positivo, que coloca o locador na situação em que estaria caso o contrato tivesse sido cumprido. Porém esta questão levanta enorme divergência doutrinal e jurisprudencial, porque para alguns esta exigência antecipada das rendas vincendas é exageradamente desproporcional, oferecendo uma dificuldade quando confrontada com o caráter resolutivo, pois entendemos que resolução significa extinção e, deste modo, faz desaparecer as rendas vincendas, dando apenas lugar à chamada “pequena indemnização” (20% das rendas vincendas).

Ora, se o locador exige a totalidade das rendas, parece mais coerente que se deva então manter o contrato e não optar pela resolução, pois a totalidade das rendas vincendas consubstancia o interesse contratual positivo, sendo um mecanismo de defesa ao dispor do locador.

Estas cláusulas existentes nos próprios contratos que preveem a exigência antecipada de um certo montante das rendas vincendas a título indemnizatório, são tidas como cláusulas penais e a sua admissibilidade, como vimos, é muito discutida.

Se decide manter o contrato, o locador por ter perdido a confiança no locatário, pode lançar mão do instituto da perda do benefício do prazo previsto no art. 781º do CC, ou seja, vencem-se todas as rendas, porém o locatário mantém o gozo do bem, podendo na mesma findo o contrato optar pela sua compra, pagando o valor residual.

6. BIBLIOGRAFIA

AJURIA, Luis Rojo

- *Leasing financiero*, Madrid, 1987

ALMEIDA, José Carlos Moitinho de

- *A locação financeira (leasing)*, BMJ, nº 231, 1973, p. 5

ANDRADE, Margarida Costa

- *A locação financeira de acções e o direito português*, Coimbra Editora, 2007

ASCENSÃO, José de Oliveira

- *Cláusulas Contratuais gerais, cláusulas abusivas e boa fé*, ROA, II, 2000

CAMPOS, Diogo Leite de

- *A locação financeira na óptica do utente*, ROA, 1983;

- *A Locação financeira*, Lisboa 1994;

- *Locação financeira (Leasing) e locação*, ROA, 2002, pp. 759 e ss.

CASTILLA, Francisco González

- *Leasing financiero mobiliario. Contenido del contrato y atribución del riesgo en la practica contractual y la jurisprudencia*, Madrid 2002

CHINCILLA, Jorge Navarro

- *El contrato de arrendamiento financiero mobiliario*, Contratos Bancarios Y Parabancarios, Valladolid, 1998

CORDEIRO, António Menezes

- *Direito das Obrigações*, Volume II e III, Lisboa, 1991

COSTA, Mário Júlio de Almeida

- *Direito das obrigações*, Coimbra 2006

- *Cláusulas contratuais gerais – Anotação ao Decreto-lei nº.446/85, de 25 de Outubro, 1986*

DUARTE, Rui Pinto

- *Escritos sobre leasing e factoring*, Principia, 2001;

- *O contrato de locação financeira – Uma síntese*, Themis, 2010

- FARIA, Jorge Ribeiro de
-*A natureza da indemnização em caso de resolução do contrato. Novamente a questão.* Estudos em comemoração dos cinco anos da Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Coimbra Editora, 2001;
-*Direito das Obrigações*, vol. II, Almedina
- FERRARINI, Guido
-*La Locazione finanziaria*, Milano, 1977
- GARNICA, Maria del Carmen Garcia
-*El régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España*”, Navarra, 2001
- GONÇALVES, Luiz da Cunha
-*Tratado de Direito Civil*, IV, 1932
- JORGE, Fernando Pessoa
-*Lições de Direito das Obrigações*, 1º vol., Lisboa, AAFDL, 1975/76
- LEITÃO, Luís Menezes
-*Direito das Obrigações*, Volumes II e III, Coimbra 2009 e 2010
- MACHADO, João Baptista
-*Pressupostos da resolução por incumprimento*”, obra dispersa, volume I, Braga 1991, pp. 125 e ss.
- MARTINEZ, Pedro Romano
-*Da Cessação do Contrato*, Almedina
- MENDES, Castro
-*Limites objectivos do caso julgado em processo civil*, 1968
- MONTEIRO, António Pinto
-*Cláusula penal e indemnização*, Coimbra, 1990
- MORAIS, Fernando
-*Manual da Locação Financeira*” Almedina, 2011
-*Perda do benefício do prazo na dívida liquidável em prestações*, Maia Jurídica, 2007, nº. 2, pp 79 a 92
- MUNARI, Alessandro
-*Il leasing finanziario nella teoria dei crediti di scopo*, Milano, 1989

- NOVA, Giorgio de
-*Il contratto di leasing*”, Giuffrè, Milão, 1995
- PAZ, Nemesio Vara de
-*Naturaleza y régimen jurídico del contrato de leasing*, RDBB, 2001
- PINTO, Paulo Mota
-*Interesse contratual negativo e interesse contratual positivo*, volume II, Coimbra Editora
-*Indemnização em caso de resolução do contrato*, RLJ nº 3968, Maio-Junho 2011, Coimbra Editora
- PIZARRO, Sebastião Nóbrega
-*O contrato de locação financeira*, Almedina, 2004
- PRATA, Ana
-*Cláusulas de exclusão e limitação da responsabilidade contratual*”, Almedina 2005
- PROENÇA, José Carlos Brandão
-*A resolução do contrato no direito civil. Do enquadramento e do regime*, Coimbra, 1996
-*Lições de Cumprimento e não cumprimento das obrigações*, Coimbra Editora.
- REIS, Raquel Tavares dos;
-*O Contrato de Locação Financeira no Direito Português: elementos essenciais*. Relatório da disciplina de Direito Comercial do curso de mestrado em Ciências Jurídico-Empresariais, ministrado pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra
- SÁNCHEZ, Cabanilla
-*El leasing financiero y la Ley de venta a plazos de bienes muebles*, ADC, 1980, pp. 759 ss.
- SANTOS, Filipe Cassiano dos
-*O contrato de leasing*, Apontamentos de Direito Comercial II, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 1994
- SANTOS, Jorge Costa
-*Sobre a locação financeira pública de equipamento militar*, em Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Pedro Soares Martinez, Vol. II, Ciências jurídico-económicas, Coimbra 2000

SERRA, Adriano Vaz

-*Impossibilidade superveniente e cumprimento imperfeito imputáveis ao devedor*, BMJ, nº 47

-*Mora do devedor*”, BMJ, nº 48

SILVA, João Calvão da

-*Locação financeira e Garantia bancária*, em Estudos de Direito Comercial, Coimbra, 1999

SOUSA, Pedro Rebello de

-*Do contrato de leasing*, BOA, nº 25, 1984, pp. 11 e ss.

TELLES, Inocêncio Galvão

-*Direito das Obrigações*, Lisboa, 1997

-*Manual dos Contratos em Geral*, 4ª ed., Coimbra, 2002

TORRE, Massimo Rodolfo La

-*Manuale della Locazione Finanziaria*, Milano, 2002

VAR ELA, João de Matos Antunes

-*Das obrigações em geral*, Volumes I e II, Coimbra

VASCONCELOS, Duarte Pestana de

-*A locação financeira*, ROA, 1985, pp. 262 e ss.

VISALLI, Nicolò

-*La problemática del leasing financiero como tipo contrattuale*, in *Rivista di Diritto Civile*, Parte II, 2000

XAVIER, Vasco Lobo

-*Venda a prestações: algumas notas sobre os arts. 934º e 935º do CC*, R.D.E.S., XXI, 1974