

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA
CENTRO REGIONAL DO PORTO
ESCOLA DE DIREITO

O CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA NO CASO
DE BENS DEFEITUOSOS

Dissertação de mestrado, na área de
Direito da Empresa e dos Negócios,
elaborada por Solange Marina Dias
Nóbrega, sob a orientação do Professor
Doutor José Augusto Engrácia Antunes.

ABREVIATURAS

Ac.	Acórdão
art.(s)	artigo(s)
BMJ	Boletim do Ministério da Justiça
CC	Código Civil
C.Com.	Código Comercial
cit.	citada
DL	Decreto-Lei
ed.	edição
n. ^{o(s)}	número(s)
ob.	obra
p. (pp.)	página(s)
ROA	Revista da Ordem dos Advogados
ss.	seguintes
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
TRG	Tribunal da Relação de Guimarães
TRL	Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	Tribunal da Relação do Porto
últ.	última
vol.	volume

Introdução

1- O problema

O contrato de locação financeira é um contrato muito enraizado na vida económica e social portuguesa, funcionando como um meio de financiamento tanto para agentes económicos, como para particulares na veste de consumidores.

Sucedem que, devido à estrutura trilateral da operação de locação financeira – em que interagem o locador, o locatário e o fornecedor –, têm surgido diversos problemas práticos no que diz respeito à (des)responsabilidade do locador financeiro por vícios ou falta de qualidades do bem locado, bem como às consequências resultantes para o referido contrato do exercício pelo locatário dos direitos derivados do regime da venda de bens defeituosos.

Assim, no presente trabalho, propomo-nos dar resposta à seguinte questão fundamental: estando o locador exonerado da responsabilidade por defeitos do bem dado em locação financeira, e tendo o locatário de exercer os direitos emergentes do contrato de compra e venda que competem ao locador-comprador diretamente contra o fornecedor-vendedor, quais são as repercussões que daqui derivam para o contrato de locação financeira?

2- Ordem de exposição

Com vista a responder a semelhante questão, na Parte I deste trabalho começaremos por definir e caracterizar o contrato de locação financeira no nosso ordenamento jurídico.

Na Parte II iremos abordar a temática da exoneração legal da responsabilidade do locador financeiro por vícios ou inadequação face aos fins do contrato do bem dado em locação financeira.

Na Parte III será analisado o exercício dos direitos relativos ao bem dado em locação financeira pelo locatário, enquanto na Parte IV serão tratadas as consequências para o contrato de locação financeira em virtude daquele exercício.

Terminaremos com umas conclusões, onde procuraremos sumariar os principais resultados do nosso percurso.

I- O contrato de locação financeira

1- Noção e características

No nosso ordenamento jurídico, o contrato de locação financeira pode ser definido como aquele “pelo qual uma das partes (locador) se obriga, mediante remuneração, a ceder à outra (locatário) o gozo temporário de uma coisa móvel ou imóvel, adquirida para o efeito pelo primeiro a um terceiro (fornecedor), ficando o último investido no direito de a adquirir em prazo e por preço determinado”¹⁻².

Desde 1979, o contrato de locação financeira é, entre nós, um contrato nominado e legalmente típico. Encontramos a respetiva noção legal no art. 1º do DL 149/95, de 24 de junho³, diploma este que revogou o DL 171/79, de 6 de junho que, por sua vez, introduziu legislativamente este contrato em Portugal. Devido ao facto de as cláusulas contratuais deste contrato estarem pré-elaboradas pelo locador, limitando-se o locatário a elas aderir, caracteriza-se como um contrato de adesão, sujeito ao regime jurídico das cláusulas contratuais gerais previsto no DL 446/85, de 25 de outubro⁴. É, igualmente,

¹ Seguimos, *ipsis verbis*, a definição proposta por ANTUNES, José A. Engrácia, *Direito dos Contratos Comerciais*, (Reimpressão da edição de setembro de 2009), Almedina, Coimbra, 2011, pp. 516-517. Sobre esta figura, *vide* DUARTE, Rui Pinto, *Escritos sobre Leasing e Factoring*, Principia, Cascais, 2001 e “O contrato de Locação Financeira – Uma Síntese”, *Themis, Revista da Faculdade de Direito da UNL*, Separata, Ano X, n.º 19, 2010, pp. 135-194; MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual da Locação Financeira*, 2ª ed., Almedina, Coimbra, 2011; PIZARRO, Sebastião Nóbrega, *O Contrato de Locação Financeira*, Almedina, Coimbra, 2004. Noutros quadrantes, *vide* GONZÁLEZ CASTILLA, Francisco, *Leasing Financiero Mobiliario – Contenido del contrato y atribución del riesgo en la práctica contractual y la jurisprudencia*, *Estudios de Derecho Mercantil*, Civitas Ediciones, Madrid, 2002; BUSSANI, Mauro, *Trattato di Diritto Civile*, I Singoli Contratti, 4, *Contratti Moderni, Factoring, Franchising, Leasing*, UTET, Torino, Italy, 2004; NOVA, Giorgio de, *Il Contratto di Leasing, con sentenze ed altri materiali*, 3ª ed., Giuffrè Editore, Milano, 1994 e *Nuovi Contratti*, 2ª ed., UTET, Milano, 1999; PHILIPPOSIAN, Pascal, *Le crédit-bail et le leasing, Outils de financements locatifs*, Séfi Editions, Montreal, 1998.

² Por comodidade de exposição, sempre que empregarmos as palavras locador e locatário, sem qualquer outra referência, estar-nos-emos a referir a locador financeiro e locatário financeiro. Iremos também circunscrever a nossa abordagem às situações em que o locador celebra um contrato de compra e venda com o fornecedor eleito pelo locatário, deixando assim de fora as situações em que o contrato celebrado é o de empreitada. No entanto, as soluções a que chegarmos ao longo deste percurso valem, com as devidas adaptações, às situações em que está em causa um contrato de empreitada.

³ Alterado, sucessivamente, pelos DL 265/97, de 2 de outubro, DL 285/2001, de 3 de novembro e DL 30/2008, de 25 de fevereiro. Este diploma é uma lei comercial que regula especialmente um ato de comércio. Cfr. ABREU, Jorge Coutinho de, *Curso de Direito Comercial, vol. I, Introdução, actos de comércio, comerciantes, empresas, sinais distintivos*, 7ª ed., Almedina, Coimbra, 2009, p. 74.

⁴ Diploma cuja última redação foi dada pelo DL 323/2001, de 17 de dezembro.

um contrato oneroso, sinalagmático, bivinculante, temporário mas que origina relações duradouras e de feição financeira⁵.

Embora este contrato não esteja previsto no Código Comercial de 1888 (doravante C.Com.), a sua natureza mercantil não oferece dúvidas: quer optemos por qualificar o elenco de atos de comércio do art. 2º do C.Com. como não taxativo e admitamos aqui uma analogia com os atos previstos nos arts. 463º, n.ºs 1, 3 e 4, e art. 481º, todos do C.Com.⁶; quer optemos por qualificar o DL 149/95 como lei comercial que regula de forma especial um ato de comércio⁷; ou, quer ainda, recusando a visão tradicional e os critérios mercantis clássicos do ultrapassado C.Com., optemos por um novo paradigma assente na realidade fáctica e jurídica de que a empresa é a protagonista central da contratação mercantil moderna e, quanto a este contrato em especial, o qualifiquemos como um contrato normativamente empresarial, uma vez que “o legislador elevou a empresa a requisito ou elemento constitutivo da própria facti-species normativa do contrato em questão”⁸, tendo sido reservada a posição de locador a instituições de crédito ou sociedades financeiras.

Por fim, quanto à expressão locação financeira, é comum, entre nós, pensar-se que ela é um sinónimo da palavra inglesa *leasing*. Contudo, a dimensão que o nosso legislador atribuiu à figura da locação financeira é muito inferior àquela que o mundo dos negócios internacionais conhece sob o nome *leasing*⁹.

2- Natureza jurídica

A doutrina pátria e além-fronteiras tem-se debatido com a questão da sua natureza jurídica, apontando, em sùmula, algumas das seguintes teses: o contrato de locação financeira como um contrato misto que comunga aspetos da locação, da compra e venda e, para alguns, também do mútuo¹⁰; o contrato de locação financeira como

⁵ Cfr. CORDEIRO, António Menezes, *Manual de Direito Bancário*, 4ª ed., Almedina, Coimbra, 2010, p. 674.

⁶ Cfr. ABREU, Jorge Coutinho de, ob.cit., pp. 73-74.

⁷ Cfr. últ.ob.cit., p. 74.

⁸ Cfr. ANTUNES, José A. Engrácia, ob.cit., pp. 33-43.

⁹ Cfr. DUARTE, Rui Pinto, “O Contrato...”, cit., p.137 e ss.

¹⁰ ALMEIDA, José Carlos Moitinho de, “A Locação Financeira (Leasing)”, *Separata do BMJ*, n.º 230, Lisboa, 1973, p. 13 e ss., defendeu, antes da introdução legal da figura no nosso ordenamento jurídico, a sua qualificação como contrato misto. Preconizando o contrato de locação financeira como misto, contendo elementos da compra e venda e locação, CAMPOS, Diogo Leite de, “Ensaio de Análise Tipológica do Contrato de Locação Financeira”, *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. LXIII, Coimbra,

enquadrado na locação¹¹; o contrato de locação financeira como enquadrado na venda a prestações com reserva de propriedade¹²; o contrato de locação financeira como englobado nos contratos de crédito¹³; ou o contrato de locação financeira como um contrato *sui generis*¹⁴. Sendo entre nós um contrato tipificado desde 1979, com um regime legal relativamente completo, o interesse prático desta discussão apenas se evidencia na eventualidade de o legislador não ter fornecido soluções para uma dada situação, nem as partes as terem previsto no contrato.

No que concerne ao contrato de locação financeira, apesar de o seu *nomen juris* permitir assimilações ao contrato de locação (simples), a sua subsunção a este tipo contratual, mais precisamente como uma subespécie sua, não é líquida. Este contrato está tipificado na lei, tendo-lhe sido atribuído um regime jurídico próprio que em muito se afasta do regime basilar previsto no Código Civil para a locação, para além de que os interesses das partes e a causa-função que lhe subjazam também o distinguem de forma colossal da locação.

Na simples locação, o valor da renda resulta das vantagens que o locatário vai retirar do gozo do bem e da diminuição de utilidades que o locador vai sofrer com o gozo do bem por outrem, diferentemente da locação financeira em que o valor da mesma se calcula, primordialmente, em função da amortização do preço do bem pago pelo locador¹⁵. Assim, a relação entre a renda e a concessão do gozo não é critério

1987, pp. 1-73; do mesmo Autor veja-se também “Locação Financeira (Leasing) e Locação”, *Separata da ROA*, Ano 62, III, Lisboa, 2002, pp.759-775, e *A Locação Financeira (Estudo Preparatório de uma reforma legislativa)*, LEX Edições Jurídicas, Lisboa, 1994, p. 122 e ss.

¹¹ Considerando que o contrato de locação financeira se reconduz, no seu núcleo, à locação, e tem também contida uma promessa unilateral de venda, formando uma união de contratos, DUARTE, Rui Pinto, *Escritos...*, cit., p. 82-83, e “O Contrato...”, cit., p.194.

¹² Cfr. NOVA, Giorgio de, *Il Contratto di Leasing...*, cit., p. 21. Negando o enquadramento na venda a prestações, VAZ, Teresa Anselmo, *Alguns Aspectos do Contrato de Compra e Venda a Prestações e Contratos Análogos*, Almedina, Coimbra, 1995, p. 89 e ss.

¹³ Cfr. PATRÍCIO, José Simões, *Direito Bancário Privado*, Quid Juris, Lisboa, 2004, pp. 319-325. Propondo a sua qualificação como contrato de crédito, mas com características específicas, MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., pp. 328 e ss, e, na jurisprudência, veja-se o Ac. do TRG, de 30/06/2011, Processo 8126/06.0TBRRG.G1, disponível em www.dgsi.pt. Perspetivando como um contrato de crédito e de garantia, VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de, *Direito das Garantias*, Almedina, Coimbra, 2010, p. 436.

¹⁴ Propugnando pela natureza jurídica de contrato *sui generis*, vide VASCONCELOS, Duarte Vieira Pestana de, “A Locação Financeira”, *ROA*, vol. I, Ano 45, Lisboa, 1985, pp. 263-287 (272).

¹⁵ A renda funciona como retribuição do serviço financeiro prestado e amortização do financiamento prestado. São, por conseguinte, compostas por uma fração do valor do capital financiado a reembolsar e pelo juro que remunera o serviço financeiro prestado pelo locador. Neste sentido, veja-se ANTUNES, José A. Engrácia, ob.cit., p. 518.

Diferentemente da simples locação, em que as rendas são obrigações periódicas reiteradas que remuneram a cedência do gozo da coisa, na locação financeira, as rendas são uma obrigação unitária, embora fracionada no tempo, uma vez que o objeto desta prestação se encontra já pré-definido, não

necessário para o cálculo daquela na locação financeira, por contraposição à locação tradicional¹⁶.

Diferentemente da locação tradicional, no âmbito da locação financeira, o locatário poderá, a final, exercer a opção de compra, surgindo esta, entre nós, como elemento definidor deste contrato¹⁷, enquanto que tal direito, na locação tradicional, terá de ser sempre acordado.

E mais uma diferença que demarca este contrato da locação tradicional, derivada da sua feição financeira, é a exoneração da responsabilidade do locador financeiro pelos vícios da coisa locada ou pela sua inadequação face aos fins do contrato¹⁸⁻¹⁹. Acresce que, na locação tradicional, na falta de disposição contratual em contrário, será o locador quem suportará os encargos conexos com o bem, enquanto na locação financeira tais encargos serão sempre suportados pelo locatário.

De igual modo se diga que este contrato se afasta da venda a prestações com reserva da propriedade. Na verdade, enquanto no contrato de locação financeira a transmissão da propriedade é apenas eventual, operando somente quando o locatário exerce a opção de compra, na venda a prestações com reserva da propriedade, a transmissão da propriedade opera automaticamente assim que ocorra um determinado evento, que, normalmente, corresponde ao pagamento da última prestação. Acrescente-se que o locador ocupa um papel diametralmente diferente do vendedor no que respeita aos defeitos do bem: o locador compra o bem a um terceiro escolhido pelo locatário, não respondendo pelos seus vícios ou inadequação relativamente aos fins do contrato, como responde um verdadeiro vendedor, sendo certo que será o locatário a exercer os direitos derivados da compra e venda perante o vendedor, mas não perante o locador²⁰.

Ora, quanto a nós, o contrato de locação financeira insere-se, necessariamente, no vasto ramo dos contratos bancários e, dentro destes, nos contratos de financiamento, definindo-se estes últimos como aqueles contratos que têm por objeto o financiamento

dependendo da duração da relação contratual. Neste sentido, CAMPOS, Diogo Leite de, *A Locação Financeira (Estudo...)*, cit., p. 133.

¹⁶ Cfr. SANTOS, Filipe Cassiano dos, “Um exemplo das novas tendências do Direito Comercial, o contrato de locação financeira entre a origem civilística e a comercialidade”, *Boletim da Faculdade de Direito, Universidade de Macau*, Ano IV, n.º 9, 2000, pp. 191-204 (196).

¹⁷ Vide nota de rodapé 33.

¹⁸ Cfr. GARCÍA SOLÉ, Fernando, “La subrogación en los derechos de la compañía de leasing frente el proveedor o vendedor”, *Actividad y derecho*, T3, 1989, p. 416.

¹⁹ Quanto ao contrato de locação tradicional, vide arts. 1031º, al. b), 1032º a 1036º do CC. Para mais desenvolvimentos, veja-se LEITÃO, Luís Menezes, *Direito das Obrigações, vol. III, Contratos em especial*, 6ª ed., Almedina, Coimbra, 2009, pp. 315 e ss.

²⁰ Cfr. VAZ, Teresa Anselmo, ob.cit., pp. 87 e ss. Segunda a Autora, tais diferenças impedem a aplicação ao contrato de locação financeira dos arts. 934º e 935º do CC.

dos clientes pelo banco, sendo que, diferentemente dos contratos de crédito *stricto sensu*, não há por parte do banco ou instituição creditícia especializada (sociedade de locação financeira) adiantamento direto de dinheiro ou disponibilidades ao cliente, mas a concessão de serviços ou operações financeiras sem essa disponibilização monetária²¹.

A natureza financeira deste contrato permite individualizá-lo dos contratos *supra* referidos, não só no que respeita à sua causa-função, como também ao nível da estrutura jurídica. O locador financeiro, enquanto entidade profissional constituída para a celebração de contratos de locação financeira, não pretende o escoamento dos seus bens ou serviços que, aliás, não produz. O locador financeiro não vende a crédito os seus produtos, mas concede financiamento a quem tem interesse em gozar de certos bens, ou seja, o seu objeto profissional é a própria concessão de crédito²².

No entanto, e diferentemente do contrato de mútuo, o locador não entrega disponibilidades monetárias diretamente ao locatário, mas financia o gozo do bem e a possível aquisição do bem pelo locatário²³. Tal financiamento opera com a celebração do contrato de compra e venda com o vendedor escolhido pelo locatário cujo objeto é o bem escolhido por este último²⁴. A restituição do valor financiado realiza-se através das rendas que o locatário terá de pagar ao locador nos termos acordados no contrato de locação financeira. Este financiamento é garantido pela manutenção na esfera jurídica do locador da propriedade do bem, e esta apenas lhe interessa neste sentido²⁵.

Ex expositis, consideramos que o contrato de locação financeira corresponde a um tipo contratual autónomo - em especial, distinto da locação e da compra e venda - e a um contrato de financiamento²⁶. A titularidade da propriedade do bem tem uma função de garantia relativamente ao financiamento concedido ao locatário, financiamento que se traduz na aquisição do bem escolhido pelo locatário ao sujeito que

²¹ Veja-se, propugnando por esta distinção e, em especial, salientando a diferença entre contratos de financiamento e contratos de concessão de crédito *stricto sensu*, ANTUNES, José A. Engrácia, ob.cit., pp. 469-482 e 515-516.

²² Cfr. VAZ, Teresa Anselmo, ob.cit., p. 90.

²³ Cfr. GONZÁLEZ CASTILLA, Francisco, ob.cit., pp. 168-170.

²⁴ Contra a subsunção do contrato em análise aos contratos com causa de financiamento e de concessão de crédito, vide LUMINOSO, Angelo, *I Contratti Tipici e Atipici, Contratti di alienazione, di godimento, di credito*, Giuffrè, Milano, 1995, pp. 378- 379 e NOVA, Giorgio de, *Il Contratto di Leasing...*, cit., pp. 19-21. Ambos os Autores afirmam que, por não haver a entrega em dinheiro diretamente feita ao locatário pelo locador, bem como a obrigação de restituição daquela quantia a cargo do locatário, não se pode afirmar a natureza jurídica de contrato de concessão de crédito.

²⁵ Cfr. VASCONCELOS, L. Miguel Pestana, ob.cit., p. 442.

²⁶ Cfr. SANTOS, Filipe Cassiano dos, *Direito Comercial Português*, vol. I, Coimbra Editora, Coimbra, 2007, p. 405-406, e GARCÍA SOLÉ, Fernando, *La opción de compra en el leasing financiero*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008, pp. 45-46.

predeterminou e que terá a correspondente restituição através do pagamento das rendas a cargo do locatário²⁷.

3- A operação de locação financeira

Cumprе esclarecer que o contrato de locação financeira propriamente dito é um contrato bilateral, isto é, nele apenas são partes o locador e o locatário. No entanto, a operação de locação financeira caracteriza-se pela forte conexão entre dois contratos – o contrato de locação financeira e o contrato de compra e venda –, sendo que só um sujeito (o locador) é comum aos dois contratos.

Assim, a operação de locação financeira tem uma vertente trilateral, mas não o tem o contrato de locação financeira. Para que o locador possa financiar o locatário, é necessário que aquele celebre um contrato de compra e venda com um fornecedor que é escolhido pelo locatário, cujo objeto é o bem igualmente escolhido pelo locatário. Neste contrato de compra e venda, necessariamente mercantil²⁸, apenas são partes o locador e fornecedor.

Por conseguinte, o contrato de locação financeira propriamente dito não pode ser perspectivado de forma isolada, sendo relevante ter em consideração a conexão com o contrato de compra e venda e qual a natureza jurídica desta relação que existe entre ambos.

É opinião maioritária que estes dois contratos formam uma coligação ou união de contratos²⁹, pois, não obstante serem dois contratos distintos, que mantêm a sua individualidade com causas e funções próprias, certo é que a operação global de locação financeira não subsiste sem estes dois contratos. Estão ambos numa relação de dependência funcional, e prova disso são as relações estabelecidas entre locatário e

²⁷ Cfr. BARBIERA, Lelio/ GENTILE, Giulio, *Diritto della banca e dei contratti bancari*, Riedizione arricchita e aggiornata del volume *Diritto bancario* di M. Spinelli e G. Gentile, Cedam, Padova, Itália, 2003, pp. 316.

²⁸ Cfr. LÓPEZ FRÍAS, Ana, *Los contratos conexos, Estudios de supuestos concretos y ensayo de una construcción doctrinal*, Bosch, Barcelona, 1994, p. 110.

²⁹ Neste sentido, entre muitos outros, CAMPOS, Diogo Leite de, *A Locação Financeira (Estudo...)*, cit., p. 139; VASCONCELOS, L. Miguel Pestana, ob.cit., p. 438. Em Espanha, veja-se GUTIÉRREZ GILSANZ, Andrés, “Defensa del usuario en el leasing financiero mobiliário”, *Cuadernos Mercantiles*, Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid, 2003, pp. 75-76, e LÓPEZ FRÍAS, Ana, *Los contratos conexos...*, cit., p. 117. Em Itália, veja-se LUMINOSO, Angelo, ob.cit., pp. 375-377; GAZZONI, Francesco, *Manual di diritto privato*, 12ª ed., Edizioni Scientifiche Italiane, Napole, 2006, p. 1309; GALGANO, Francesco, *Diritto Commerciale, L'imprenditore*, 4ª ed., Zanichelli, Bologna, p. 217.

vendedor, nomeadamente, a escolha do bem e condições de entrega do mesmo, e, em especial, a exoneração da responsabilidade do locador por defeitos do bem locado, com o conseqüente direito reconhecido legalmente ao locatário de exercer contra o vendedor os direitos relativos ao bem locado ou resultantes da compra e venda que, atropelando um princípio basilar do Direito dos Contratos – o princípio da relatividade dos contratos -, autoriza uma pessoa, que não é parte no contrato, exercer todos os direitos conexos com o regime dos bens defeituosos como se parte fosse³⁰⁻³¹.

Contrapondo esta tese, há quem entenda que inexistente uma coligação de contratos em sentido técnico-jurídico, tese que nos parece preferível. Argumenta-se que, não obstante a conexão entre ambos os contratos, ela opera por força de cláusulas contratuais e da própria lei, nomeadamente através do previsto no art. 13º do DL 149/95. Apoiam esta tese os seguintes argumentos: a prestação do vendedor, no contrato de compra e venda, é sinalagmática do pagamento do preço pelo locador, e não do pagamento das rendas do locatário ao locador; a compra e venda é de execução instantânea, diferentemente do contrato de locação financeira, pelo que são dois contratos distintos. Acresce que, apesar da “trilateralidade económica da operação”, ela não tem correspondência no plano jurídico, porque, desde logo, o consentimento do vendedor não é necessário para a conclusão do contrato de locação financeira, afastando-se, assim, a tese de ser um contrato trilateral em sentido jurídico; também não há coligação de contratos em sentido jurídico por não se poder afirmar que o vendedor se decide a vender o bem ao locador porque este o vai dar em locação financeira³².

4- Obrigações contratuais

No nosso contexto legislativo, mais precisamente no art. 9º do DL 149/95, para o locador emergem as seguintes obrigações fundamentais do contrato de locação financeira: obrigação de adquirir ao fornecedor o bem móvel ou imóvel escolhido pelo locatário, mediante a celebração do contrato de compra e venda; obrigação de conceder temporariamente o gozo do bem ao locatário; e obrigação de vender o bem ao locatário,

³⁰ Vide arts. 12º e 13º do DL 149/95.

³¹ Neste sentido, vide LÓPEZ FRÍAS, Ana, ob.cit., pp. 116-118.

³² Neste sentido, SILVA, João Calvão da, “Locação Financeira e Garantia Bancária”, em *Estudos de Direito Comercial (Pareceres)*, Almedina, Coimbra, 1996, p. 19; NOVA, Giorgio de, *Il Contratto di Leasing...*, cit., pp. 33-35.

findo o contrato, caso este exerça a sua opção de compra³³. Quanto ao locatário, emergem as obrigações de pagar as rendas, de pagar o preço residual no fim do contrato caso exerça a opção de compra ou, caso não a exerça, de restituir o bem ao locador (art. 10º, n.º 1, als. a) e k) do DL 149/95).

No entanto, para além destas, existem também muitas outras obrigações secundárias para o locatário, que passamos a enunciar: obrigação de suportar as despesas de condomínio no caso de locação financeira de fração autónoma (art. 10º, n.º 1, al. b); obrigação de facultar ao locador o bem para que este o examine (art. 10º, n.º 1, al. c); obrigação de não aplicar o bem a fim diverso daquele a que ele se destina ou movê-lo para local diferente do contratualmente previsto (art. 10º, n.º 1, al. d); obrigação de assegurar a conservação do bem e não fazer dele uma utilização imprudente (art. 10º, n.º 1, al. e); obrigação de realizar as reparações urgentes e necessárias (art. 10º, n.º 1, al. f); obrigação de não proporcionar a outrem o gozo do bem, exceto se autorizado por lei ou pelo locador, e obrigação de comunicar ao locador a cedência do gozo, quando permitida (art. 10º, n.º 1, al. g e h); obrigação de avisar imediatamente o locador sempre que tenha conhecimento de vícios do bem, de ameaças sobre o mesmo ou que um terceiro se arroga de direitos sobre ele (art. 10º, n.º 1, al. i); e, finalmente, obrigação de segurar o bem (art. 10º, n.º 1, al. j).

5- Sujeitos

No nosso ordenamento jurídico, a veste de locador financeiro apenas pode ser ocupada por um banco, uma sociedade de locação financeira³⁴ ou uma instituição

³³ Entre nós, a opção de compra a favor do locatário, que este pode exercer no fim do contrato, é um elemento caracterizador do contrato de locação financeira, assim como em Espanha, França, Bélgica e Itália. Qualificando esta obrigação como uma promessa unilateral de venda, *vide* DUARTE, Rui Pinto, *Escritos...*, cit., p. 82-83, e “O Contrato...”, cit., p. 194, e SANTOS, Filipe Cassiano dos, “Um exemplo de...”, cit., p. 197. Para MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., p. 304, trata-se pura e simplesmente de um dever *ex lege* a cargo do locador. Para mais desenvolvimentos, veja-se GARCÍA SOLÉ, Fernando, *La opción de compra...*, cit., pp. 215 e ss.

³⁴ As sociedades de locação financeira encontram-se atualmente reguladas no DL 72/95, de 15 de abril. Contudo, já se encontram previstas e reguladas em Portugal desde 1979, por força do DL 135/79, de 18 de maio.

financeira de crédito³⁵, à semelhança do que acontece noutros países como, por exemplo, Espanha, Itália, França e Bélgica.

Já no que respeita ao locatário, não existem quaisquer requisitos para além dos decorrentes dos negócios jurídicos em geral, mormente, capacidade de gozo e de exercício. Assim, o locatário pode ser uma pessoa singular, quer atue na veste de consumidor, quer de comerciante, ou uma pessoa coletiva pública ou privada, com ou sem estatuto de comerciante. Contudo, nem sempre assim foi quanto à pessoa do locatário. Na vigência do DL 171/79, mais precisamente por força do art. 2º, apenas era admissível a locação financeira de bens de equipamento no que respeitava a bens móveis, e, quanto a bens imóveis, por força do art. 3º, de bens afetos exclusivamente ao investimento produtivo, na indústria, na agricultura, ou no comércio, vedando-se assim a locação financeira a consumidores. Com a entrada em vigor do DL 149/95, estas restrições foram totalmente eliminadas³⁶.

6- Objeto

Nos termos do art. 2º, n.º 1 do DL 149/95, “[a] locação financeira tem como objecto quaisquer bens susceptíveis de serem dados em locação”. Este dispositivo legal consagra um objeto amplo para o contrato de locação financeira, por remissão para a locação *tout court*. Por isso, desde que o bem seja passível de ser dado em simples locação, também será admissível que o mesmo seja objeto de um contrato de locação financeira. Atualmente, qualquer bem móvel ou imóvel pode ser objeto de um contrato de locação financeira, diferentemente do que sucedia em Portugal quando vigorava o DL 171/79³⁷.

Dúvidas surgem quanto à admissibilidade de serem dados em locação financeira bens incorpóreos, nomeadamente marcas e patentes, ou bens complexos *sui generis*, como um estabelecimento comercial, ou participações sociais. Tanto a doutrina

³⁵ As instituições financeiras de crédito foram criadas pelo DL 186/2002, de 21 de agosto, diploma este que, ao revogar o art. 4º do DL 72/95, permitiu que estas instituições pudessem celebrar contratos de locação financeira.

³⁶ No entanto, MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., pp. 81-82, pronuncia-se no sentido de já em 1991, por força do DL 359/91, de 21 de setembro, relativo ao crédito ao consumo, ser admissível a celebração de contratos de locação financeira por consumidores. Veja-se também a nota *infra*.

³⁷ No que respeita aos bens imóveis, o primeiro alargamento deu-se com o DL 10/91 que tornou admissível a locação financeira de bens imóveis destinados a habitação própria do locatário.

portuguesa como a estrangeira têm propugnado pela possibilidade de tais bens serem objeto de locação financeira³⁸.

7- Modalidades do contrato de locação financeira

Começamos por destacar duas modalidades que assentam num critério de natureza económico-financeira, distinguindo-se, assim, o *full-pay-out leasing*, ou locação financeira de amortização integral, do *non-full-pay-out leasing*, ou locação financeira de amortização parcial, consoante as rendas a serem pagas pelo locatário, na sua globalidade, cubram todos os custos que o locador arcou com a aquisição do bem, assim como o seu lucro, ou apenas cubram parcialmente os custos que o locador suportou, respetivamente. Por conseguinte, na primeira modalidade, o valor residual a ser pago a final, caso o locatário exerça a opção de compra, será reduzido, enquanto na segunda modalidade este será bastante superior, pois o reembolso dos custos do locador serão assegurados neste momento³⁹.

Distingue-se também a locação financeira mobiliária da imobiliária, consoante o objeto dado em locação financeira seja móvel ou imóvel. Atualmente, para além dos requisitos legais específicos que a lei prevê para os casos de locação financeira de bens móveis sujeitos a registo e imóveis, mormente de forma e publicidade, previstos no art. 3º do DL 149/95, esta distinção não tem relevante importância prática⁴⁰.

Contrapõem-se igualmente a locação financeira para consumo e a locação financeira empresarial. Durante a vigência do DL 171/79, a locação financeira de bens de consumo não era admissível, porém, esta restrição já não existe por força da entrada em vigor do DL 149/95⁴¹. As duas modalidades referidas diferenciam-se na medida em que à primeira - em que o locatário é um consumidor - são aplicáveis as normas especiais do Direito do Consumo e, mais especificamente, o regime jurídico especial

³⁸ Sobre a admissibilidade de locação financeira de ações, veja-se ANDRADE, Margarida Costa, *A locação financeira de ações e o direito português*, Coimbra Editora, Coimbra, 2007. Quanto à admissibilidade de locação financeira de estabelecimentos comerciais, veja-se MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., pp. 43-50.

³⁹ Cfr. DUARTE, Rui Pinto, "O Contrato...", cit., pp. 147-148.

⁴⁰ Diferentemente sucedia no âmbito do DL 135/79, mais precisamente no art. 1º, n.º 3, e no DL 103/86, no art. 1º, n.º 2, diplomas que regularam as sociedades de locação financeira. Segundo estes diplomas, as sociedades de locação financeira apenas podiam ser constituídas para apenas uma destas modalidades. Este limite foi eliminado pelo DL 72/95.

⁴¹ Vide ponto 5 e 6 deste capítulo.

relativo ao crédito ao consumo (DL 133/2009, de 2 de junho), enquanto à segunda – em que o locatário é um comerciante – são aplicáveis apenas as normas gerais que regulam a matéria.

Outra modalidade muito tratada pela doutrina é a locação financeira restitutiva, também conhecida pelo seu *nomen* inglês *lease-back*, e é aquela em que o proprietário de um certo bem o vende ao locador, e este, por sua vez, imediatamente o dá em locação ao antigo proprietário, consagrando-se igualmente a favor deste último uma opção de compra a final⁴². Como se depreende, esta modalidade de locação financeira, que envolve uma operação bilateral (e não trilateral), sem intervenção de um terceiro vendedor, não causará qualquer perturbação na operação de locação financeira caso o bem dado em locação financeira seja defeituoso, para os efeitos dos arts. 12º e 13º do DL 149/95, pelo que não nos debruçaremos sobre ela.

Finalmente, destaca-se a locação financeira internacional. As operações de locação financeira internacional, nas quais as posições de locador e de locatário são ocupadas por sujeitos situados em Estados diferentes, deparam-se com alguns problemas jurídicos, fruto das diferenças ao nível dos direitos vigentes e das respetivas práticas negociais. Na tentativa de esbater os obstáculos jurídicos que possam surgir nas operações de locação financeira internacional, foi adotada a Convenção do *Unidroit* sobre Locação Financeira Internacional, no dia 28 de maio de 1988, em *Ottawa*. Contudo, apesar de ter contado com a participação de cinquenta e cinco Estados, até ao momento apenas a ratificaram dez, onde não se inclui Portugal⁴³. Mais recentemente, também no âmbito do *Unidroit*, foi aprovada, no dia 13 de novembro de 2008, em Roma, a Lei Modelo do *Unidroit* sobre *leasing* (*Unidroit Model Law on Leasing*).

⁴² Inicialmente, era discutida a admissibilidade desta modalidade. No entanto, atualmente, a questão não se coloca e é aceite por todos os autores e jurisprudência. Sobre o assunto, veja-se MARQUES, J. Remédio, “Locação financeira restitutiva (*sale and lease back*) e a proibição dos pactos comissórios - negócio fiduciário, mútuo e acção executiva”, *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. LXXVII, (separata), Coimbra, 2001; RIVA, Ilaria, “Il contratto di *sale and lease back* e il divieto di patto commissorio”, *Contratto e impresa*, 1, diciassettesimo anno, Cedam - Padova, 2001.

⁴³ Na União Europeia apenas ratificaram esta convenção França, Itália e Letónia. Sobre a Convenção de Ottawa, veja-se KRONKE, Herbert, “Financial Leasing and Its Unification by Unidroit”, *Uniform Law Review*, vol. XVI, Issue 1-2, 2011, pp. 21-44; FERRARI, Franco, “Principi generali inseriti nelle convenzioni internazionali di diritto uniforme: l’esempio della vendita, del «factoring» e del «leasing» internazionali”, *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, Anno LI, n.º3, Settembre, 1997, pp. 651- 677; CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio, “La configuración del arrendamiento financiero (LEASING) por la Ley de 29 de julio de 1988, en la jurisprudencia y en el Convenio sobre leasing internacional”, *Anuario de derecho civil*, Fasc. III, Julio - Septiembre, 1991, pp. 961-1018; DUARTE, Rui Pinto, *Escritos...*, cit., pp. 111-135.

II- A exoneração legal da responsabilidade do locador no caso de bens defeituosos

1- Noção e razão de ser

Nos termos do art. 12º do DL 149/95, “[o] locador financeiro não responde pelos vícios do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, salvo o disposto no art. 1034º do Código Civil”⁴⁴. Temos, então, legalmente prevista a exoneração da responsabilidade do locador financeiro por qualquer defeito material existente no bem objeto do contrato de locação financeira.

Também em ordenamentos jurídicos que nos são próximos, como os de Espanha e Itália, não obstante o contrato de locação financeira ser legalmente atípico, a *praxis* contratual tem previsto, uniformemente, a exoneração do locador nestes termos⁴⁵.

E bem se compreende esta exoneração. Sendo o locador um financiador, que adquire o bem escolhido pelo locatário ao vendedor também eleito por este, desconhecendo por completo as respetivas características, e alheando-se totalmente de toda a negociação em torno do mesmo, não podia ele ser responsabilizado pelos seus defeitos⁴⁶. Revela-se, nesta sede, a função de financiamento operada pelo contrato de locação financeira⁴⁷. Ora, o locador financia o uso do bem e a eventual aquisição do bem por parte do locatário, não sendo ele mesmo um vendedor ou produtor para que possa responder por defeitos do bem, nomeadamente, reparando-o ou substituindo-o.

Do contrato de locação financeira emerge para o locador a obrigação de adquirir ou mandar construir o bem a locar, nos termos do art. 9º, n.º 1, al. a) do DL 149/95. O locador cumpre esta obrigação assim que celebra o contrato de compra e venda com o fornecedor, seguindo para o efeito as indicações do locatário. A esta obrigação acresce a prevista no art. 9º, n.º 1, al. b) do mesmo diploma legal, ou seja, a obrigação de conceder o gozo da coisa ao locatário. É, em especial, esta última obrigação e a

⁴⁴ Esta norma reproduz, na íntegra, o revogado art. 20º do DL 171/79.

⁴⁵ Em Espanha, veja-se GONZÁLEZ CASTILLA, Francisco, ob.cit., pp. 182 e ss. Sobre a questão em Itália, veja-se LUMINOSO, Angelo, ob.cit., pp. 405 e ss. Entende-se nestes países que, para a referida cláusula ser válida e eficaz, é necessário prever-se igualmente a facultade de o locatário exercer contra o vendedor os direitos emergentes da compra e venda que cabem ao locador enquanto comprador do bem, que o locador não tenha agido dolosamente, e não conheça os vícios de que padece o bem.

⁴⁶ Cfr. GUTIÉRREZ GILSANZ, Andrés, ob.cit., pp. 93-94.

⁴⁷ Cfr. últ.ob.cit., p. 93.

interpretação que dela é feita pela doutrina e jurisprudência que tem motivado algumas soluções no que respeita ao tema que nos propusemos apresentar.

É a aquisição do bem que legitima o locador a fazer o que bem entender com o mesmo, e cria as condições necessárias para alguém o gozar de forma legítima. Normalmente, a entrega do bem objeto do contrato de locação financeira é cumprida através do fornecedor, acordando-se que o ato material de entrega será efetuado por este diretamente ao locatário, assinando este último, no momento da entrega, um auto de receção e de conformidade que será em seguida remetido ao locador. Adquirindo o locador o bem, e acordando-se que a entrega ao locatário será efetuada pelo próprio vendedor, não se poderá afirmar que existe incumprimento por parte do locador de qualquer obrigação emergente do contrato de locação financeira⁴⁸.

Assim, pode-se afirmar que, na esmagadora maioria das situações, a obrigação do locador esgota-se mediante o pagamento do preço do bem ao vendedor⁴⁹, pagamento este que se traduz no montante do financiamento. A obrigação de conceder o gozo está acoplada à obrigação de adquirir o bem, uma vez que o cumprimento desta última é *conditio sine qua non* do cumprimento da primeira. No entanto, conceder o gozo, no âmbito da locação financeira, não exige atos de conservação e reparação como na locação tradicional; o locador obriga-se a adquirir um bem, financiando desta forma o locatário, mas não se obriga a que o bem esteja isento de defeitos.

Além do mais, esta obrigação de conceder o gozo do bem significa, recorrendo à etimologia da palavra, consentir, permitir, ou anuir que outrem dele disfrute. É, assim, um consentir, uma anuência para que o locatário use o bem, sendo diametralmente diferente da obrigação de assegurar o gozo da coisa que existe no âmbito da locação tradicional, e que se encontra prevista no art. 1031º, al. b) do CC, que significa certificar ou garantir ao locatário que este goze efetivamente a coisa. E outra interpretação não pode ser feita desta obrigação de conceder o gozo da coisa por força do também disposto no art. 12º do DL 149/95.

Sendo o bem e o fornecedor escolhidos pelo locatário, não tendo o locador qualquer intervenção neste ato, todos os riscos de tal escolha são assim transferidos para o locatário⁵⁰.

⁴⁸ Cfr. Ac. do STJ, de 14/04/2011, Processo 2358/07.17BOAZ-A.P1.S1, disponível em www.dgsi.pt. Lê-se neste acórdão que obrigação de conceder o gozo se concretiza “na entrega da coisa ao locatário feita directamente ou através da cooperação do fornecedor”.

⁴⁹ Cfr. GONZÁLEZ CASTILLA, Francisco, ob.cit., p. 183.

⁵⁰ Cfr. GARCÍA SOLÉ, Fernando, “La subrogación...”, cit., p. 416.

2- Âmbito

A norma legal em análise determina a exoneração da responsabilidade do locador por “vícios do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato”. Por força desta previsão, o locador não responderá pelos defeitos materiais da coisa objeto do contrato de locação financeira.

Para preencher a noção de defeito material, podemos chamar à colação o art. 913º do CC, enquadrado no âmbito da venda de bens defeituosos. Para que o regime civilista da venda de bens defeituosos possa ser acionado, é necessário que se verifique uma das quatro situações seguintes: a) o bem vendido sofra de vício que o desvalorize; b) o bem vendido sofra de vício que impeça a realização do fim a que é destinado; c) o bem vendido não tenha as qualidades asseguradas pelo vendedor; d) o bem vendido não tenha as qualidades necessárias para a realização daquele fim (*vide* n.º 1 do art. 913º do CC). Esclarece o n.º 2 do mesmo artigo que, quando do contrato não resultar o fim a que a coisa se destina, atender-se-á à função normal das coisas da mesma categoria.

Desta norma civilista retiramos que o defeito, que assenta em critérios objetivos e subjetivos⁵¹, pode consistir em vício ou desconformidade/falta de qualidades. Estaremos perante um vício quando o bem padecer de imperfeições quando comparado com as qualidades normais daquele tipo; estaremos perante uma desconformidade quando o bem não for adequado ao fim implícita ou explicitamente estabelecido entre as partes no contrato⁵². O nosso legislador colocou em igual plano os vícios materiais e a falta de qualidades, evitando, assim, discussões que se poderiam travar sobre esta distinção⁵³.

Por força do art. 12º, 1ª parte do DL 149/95, o locador não poderá ser responsabilizado pelo locatário quando o bem padeça de um defeito material, independentemente de se traduzir em vício ou desconformidade.

⁵¹ No sentido objetivo, o defeito corresponderá a um desvio à qualidade normal das coisas daquela categoria; no sentido subjetivo, corresponderá a falta de qualidades explícita ou implicitamente asseguradas. Neste sentido, MARTINEZ, Pedro Romano, *Cumprimento defeituoso em especial na compra e venda e empreitada*, Almedina, Coimbra, 1994, pp. 181-184; *vide* também FRADA, Manuel A. Carneiro da, “Perturbações Típicas do Contrato de Compra e Venda”, em *Direito das Obrigações*, 3º vol., 2ª ed., sob a coordenação de António Menezes Cordeiro, AAFDL, Lisboa, 1991, pp. 77-79.

⁵² Seguimos, de perto, as distinções apontadas por MARTINEZ, Pedro Romano, *Cumprimento defeituoso...*, cit., pp. 184-185.

⁵³ Cfr. FRADA, Manuel A. Carneiro da, “Perturbações Típicas...”, cit., pp. 77-78.

Quanto aos vícios, não poderá o locador ser acionado pelo locatário por qualquer imperfeição material inerente ao próprio bem, relacionada, nomeadamente, com os processos de fabrico, de montagem ou de acondicionamento.

Igualmente, e como decorre do próprio art. 12º do DL 149/95, também não poderá o locador ser responsabilizado por o bem ser inadequado face aos fins do contrato. Entramos aqui na noção de desconformidade do bem em relação aos fins do contrato implícita ou explicitamente acordados entre as partes. E parece existir uma incongruência entre o estipulado no art. 12º e no art. 9º, n.º 1, al. b), ambos do DL 149/95. Segundo o último preceito legal, o locador é obrigado a conceder o gozo do bem para os fins a que se destina; segundo o primeiro, o locador não responde pela inadequação do bem face aos fins do contrato⁵⁴. Como poderá o locador estar obrigado a conceder o gozo de um bem para os fins a que se destina, quando ele é exonerado da responsabilidade da inadequação do bem face aos fins do contrato?

Esclareça-se igualmente que o locador não responderá perante o locatário por quaisquer defeitos materiais quer presentes ao momento da entrega do bem ao locatário, quer futuros a esta.

Entrando agora na segunda parte do art. 12º do DL 149/95, o locador já responderá perante o locatário quando se verificar qualquer uma das situações do art. 1034º do CC. Importa, portanto, dissecar os casos de responsabilidade que derivam do art. 1034º do CC. Esta norma, sob a epígrafe “ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito”, estabelece que serão aplicáveis os arts. 1032º e 1033º do CC quando o locador não tiver a faculdade de proporcionar a outrem o gozo da coisa locada (al. a), quando o direito do locador não for de propriedade ou estiver sujeito a algum ónus ou limitação que exceda os limites normais inerentes a este direito (al. b), e quando o direito do locador não possuir os atributos que ele assegurou ou estes atributos cessarem posteriormente por culpa dele (al. c). No entanto, e nos termos do n.º 2, estas circunstâncias só acarretam o incumprimento do contrato quando importarem a privação, definitiva ou temporária, do gozo da coisa ou a diminuição do gozo por parte do locatário.

⁵⁴ No DL n.º 171/79, mais propriamente no art. 19º, al. b), apenas se prescrevia a obrigação de o locador “conceder o gozo da coisa ao locatário pelo prazo do contrato”, inexistindo a referência que agora existe aos fins do contrato. Trata-se de uma alteração legislativa pouco feliz e não aplaudida por nós. Contudo, o STJ considerou relevante a alteração legislativa de modo a que “não pode o locador, actualmente, colocar-se «tão alheio» aos fins para que dá a coisa em locação, como se tal em nada lhe competisse (...)” – cfr. Ac. do STJ, de 15/05/2008, Processo 08B332, disponível em www.dgsi.pt.

As três situações elencadas e aplicáveis ao contrato de locação financeira relacionam-se com o direito do locador sobre o bem; serão vícios do direito do locador, e não vícios materiais do bem. Aqui, existindo uma conexão de alguma forma com a obrigação a cargo do locador de adquirir a coisa, prevista no art. 9º, n.º 1, al. a) do DL 149/95, naturalmente o locador já será responsável perante o locatário por tais vícios jurídicos, uma vez que ele não os poderá ignorar e escusar-se⁵⁵, diferentemente dos vícios materiais ou desconformidades em que este pode legitimamente desconhecer e não tem como os evitar⁵⁶.

3- Implicações práticas

Ao locador financeiro são inaplicáveis dois regimes que regulam o problema dos defeitos materiais dos bens. Por ele não ser um vendedor, e porque a relação com o locatário não se fundar num contrato de compra e venda, são-lhe inaplicáveis as normas que regulam a venda de bens defeituosos, previstas nos arts. 913º e ss., e ainda nos arts. 905º a 912º, *ex vi* art. 913º, n.º 1 do CC. São ainda inaplicáveis, por força do art. 12º do DL 149/95, as normas que regulam a problemática no âmbito do contrato de locação tradicional, mais concretamente, os arts. 1032º do CC, excepcionando-se o acima exposto quanto aos vícios do direito do locador⁵⁷.

A exoneração prevista no art. 12º do DL 149/95, e repetida textualmente em todos os contratos de locação financeira, evidencia o afastamento deste contrato face ao contrato de compra e venda e de locação tradicional. E demonstra o carácter financeiro do contrato, em que o locador adquire o bem como um meio para financiar o locatário, desresponsabilizando-se totalmente pelos seus defeitos materiais.

Há, seguramente, uma isenção *ope legis* da responsabilidade do locador financeiro por vícios ou inadequação do bem face aos fins do contrato⁵⁸. Significa esta isenção que o locatário não pode exigir qualquer prestação ao locador quando exista um

⁵⁵ Vejam-se os Acórdãos do TRL, de 16/11/2006, Processo 2730/2006-6, e de 9/12/2010, Processo 2138/09.0TBMTA.L1-8, e do TRP, de 20/10/2005, Processo 0532993, e de 11/03/2008, Processo 0725704, todos disponíveis em www.dgsi.pt.

⁵⁶ Também no âmbito da Convenção de *Ottawa* e da Lei Modelo do *Unidroit* sobre *leasing* foi adotada solução semelhante, estipulando o art. 8º, n.º 2 e art. 16º, n.º 1, a), respetivamente, que o locador garante que o gozo do locatário não será perturbado por pessoa que tenha título ou direito prevalecente ou que pretenda ter título ou direito prevalecente e aja ao abrigo de decisão judicial.

⁵⁷ Cfr. Ac. do TRL, de 9/12/2010, já mencionado.

⁵⁸ Como afirma MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., p. 186.

defeito material no bem locado, diferentemente do que seria devido caso estivéssemos perante uma locação tradicional ou uma compra e venda.

No entanto, para além disso, todos os riscos da aquisição de um bem defeituoso são colocados a cargo do locatário. O locador mantém a propriedade do bem, mas apenas para garantir a recuperação do montante financiado (preço pago ao fornecedor, assim como os juros devidos). Desinteressa-se do funcionamento da coisa, e não irá despender recursos económicos a fim de exigir do fornecedor um bem isento de defeitos. Todas as ações que respeitam ao bem e que emergem do contrato de compra e venda terão de ser desenvolvidas pelo locatário frente ao fornecedor, como veremos *infra*.

Se, num primeiro momento, a aquisição da propriedade significa o cumprimento de uma obrigação, através da qual o locador financia o locatário, posteriormente, a manutenção da propriedade jurídica na esfera do locador já significará a garantia do valor do financiamento prestado, e terá apenas esta função. A propriedade económica encontra-se na esfera do locatário, sendo ele quem arca com os riscos do bem, como se proprietário jurídico se tratasse. Aliás, toda a regulação legal da locação financeira se adapta a esta ideia, sendo o art. 15º do DL 149/95 a norma mais elucidativa, pois, segundo esta, e salvo estipulação em contrário - que raríssimas vezes ocorrerá-, o risco da perda ou deterioração do bem corre por conta do locatário.

Porque a propriedade apenas desempenha, neste momento, uma função de garantia, a locação financeira manter-se-á inabalável independentemente das ações que o locatário desenvolva frente ao fornecedor por causa de defeitos materiais do bem dado em locação. E este é também um sentido que deve ser dado à exoneração da responsabilidade do locador por defeitos do bem locado⁵⁹.

⁵⁹ Em Espanha, entende-se que esta cláusula, aposta nas cláusulas contratuais gerais dos contratos de locação financeira, traduz uma renúncia do locatário a exigir a responsabilidade do locador por cumprimento defeituoso. Cfr. GONZÁLEZ CASTILLA, Francisco, ob.cit., p. 185.

III- O exercício pelo locatário dos direitos relativos ao bem dado em locação financeira

1- Noção e razão de ser

Estabelece o art. 13º do DL 149/95, sob a epígrafe “relações entre o locatário e o vendedor ou empreiteiro”, que “[o] locatário pode exercer contra o vendedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos ao bem locado ou resultantes do contrato de compra e venda ou de empreitada”⁶⁰.

Este preceito legal é, por assim dizer, o reverso da moeda do art. 12º do DL 149/95, pois, prevendo este último a exoneração da responsabilidade do locador nos termos acima descritos, seria necessário introduzir um expediente que tutelasse os interesses do locatário.

Sendo o locatário o único que contacta com o bem locado, ele é o único que pode aferir da existência de vícios materiais e da inidoneidade do bem para os fins a que se destina. O locador, na esmagadora maioria das vezes, nunca contactou com o bem, pelo que jamais se poderia aperceber dos seus defeitos materiais. Também é o locatário quem tem o maior interesse em que o bem esteja isento de defeitos. Ao locador, repita-se, o bem interessa apenas como garantia do financiamento concedido ao locatário, mantendo, para o efeito, a propriedade jurídica na sua esfera. Inversamente, ao locatário interessa que o bem esteja isento de defeitos a fim de fazer dele o uso mais produtivo possível.

Estando o locador exonerado de qualquer responsabilidade advinda dos defeitos do bem, e não tendo sido o locatário parte no contrato de compra e venda, é através deste preceito legal que se legitima o locatário a acionar o fornecedor quando detete um vício ou uma desconformidade do bem.

⁶⁰ No âmbito do DL 171/79, esta norma correspondia ao art. 23º, que tinha a seguinte redação: “[o] locatário pode exercer contra o vendedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos à coisa locada”. Observa-se que o acréscimo na redação da norma - “ou resultantes do contrato de compra e venda ou de empreitada” - apenas clarificou o respetivo conteúdo, não tendo modificado substancialmente o mesmo. Alterou-se sistematicamente a norma que agora corresponde ao art. 13º, estando, desde o DL 149/95, inserido imediatamente a seguir ao art. 12º, que prescreve a exoneração do locador por vícios do bem locado ou pela sua inadequação aos fins do contrato.

2- Âmbito

A nossa lei é explícita no que respeita aos direitos que o locatário pode exercer contra o fornecedor: o locatário pode exercer todos os direitos contra o fornecedor que derivam do contrato de compra e venda⁶¹. Assim, o locatário é colocado numa situação idêntica à do verdadeiro comprador, que, neste caso, é o locador, exercendo contra o fornecedor todos os direitos que emergem do regime da venda de bens defeituosos⁶². Por força desta norma legal, o locatário pode peticionar ao fornecedor, consoante a situação concreta, a reparação ou a substituição do bem, a redução do preço, ou a anulação ou resolução do contrato de compra e venda.

Noutros ordenamentos jurídicos em que a regulação desta matéria está apenas vertida nas cláusulas contratuais gerais dos contratos de locação financeira, a maioria da doutrina e da jurisprudência entende que a cláusula com conteúdo semelhante ao nosso art. 13º será inadequada quando não permite ao locatário exercer todos os direitos contra o fornecedor, incluindo a redução do preço e a anulação ou resolução da compra e venda⁶³.

Já no âmbito da Convenção de *Ottawa*, embora no art. 10º, n.º 1 se estabeleça que “[a]s obrigações que para o fornecedor resultam do contrato de fornecimento vinculam-no também perante o locatário, como se este fosse parte em tal contrato e como se o equipamento lhe devesse ser directamente fornecido”, o n.º 2 estipula que “[o] disposto neste artigo não atribui ao locatário o direito a resolver ou a anular o contrato de fornecimento sem o consentimento do locador”⁶⁴. E solução análoga foi adotada na Lei Modelo do *Unidroit* sobre *Leasing*, cujo art. 7º, n.º 1 reproduz o vertido no art. 10º, n.º 1 da Convenção de *Ottawa*, assim como o n.º 4 do art. 7º da Lei Modelo é de conteúdo similar ao referido art. 10º, n.º 2 da Convenção.

⁶¹ Neste sentido, MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., p. 194; SILVA, João Calvão da, “Locação Financeira...”, cit., p. 24.

Contra DUARTE, Rui Pinto, *Escritos...*, cit., p. 57, nota 100, e “O Contrato de Locação Financeira...”, cit., p. 156, nota 52. Segundo o Autor, que configura o exercício dos direitos pelo locatário contra o fornecedor como uma sub-rogação legal, afirma que a mesma é apenas parcial, e não total, uma vez que “(...) a atribuição do direito de resolução da compra e venda ou da empreitada ao locatário equivaleria à frustração dos interesses do locador, o que parece inadmissível”.

⁶² Quanto ao termo “pode” presente no art. 13º, não obstante sugerir que se trata de uma mera faculdade, defende-se que se trata de um dever, ou pelo menos de um ónus, pois, caso o locatário não exerça os direitos emergentes da compra e venda, suportará os prejuízos que daí decorram. Cfr. CAMPOS, Diogo Leite de, *A Locação Financeira (Estudo...)*, cit., p. 108.

⁶³ Cfr. LUMINOSO, Angelo, ob.cit., p. 406. Contudo, existem Autores que negam a possibilidade ao locatário de resolver o contrato, como, por exemplo, GAZZONI, Francesco, ob.cit., p. 1308.

⁶⁴ Utilizamos a tradução de DUARTE, Rui Pinto, *Escritos...*, cit., p. 125.

3- Natureza jurídica

Não é pacífica a natureza jurídica da figura que permite o locatário reagir perante o fornecedor no caso de existência de defeitos materiais no bem dado em locação financeira. Descortinam-se as seguintes teorias que tentam enquadrar as relações entre locatário e fornecedor: uns defendem que se trata de uma sub-rogação⁶⁵; outros optam pela cessão de direitos⁶⁶; outros configuram a relação como de mandato⁶⁷; e ainda existe quem entenda que se trata de uma ação direta do locatário contra o fornecedor⁶⁸.

Entre nós, a opinião maioritária segue a tese da sub-rogação legal. Com o devido respeito, essa tese não nos convence, porquanto os pressupostos legais para que opere uma sub-rogação legal, nos termos do art. 592º do CC, não se encontram reunidos. A sub-rogação, enquanto forma de transmissão de créditos, opera a favor do terceiro que cumpre a obrigação do devedor perante o respetivo credor. A pessoa que cumpre a obrigação do devedor é colocada na posição do primeiro credor e diz-se, assim, sub-rogada nos direitos deste⁶⁹. Para que se possa afirmar a verificação de uma sub-rogação legal, é necessário que o terceiro sub-rogado cumpra a obrigação do devedor e, cumulativamente, tenha garantido o cumprimento da obrigação ou esteja diretamente interessado na satisfação do crédito⁷⁰. Ora, o locatário não cumpre qualquer obrigação do locador enquanto devedor para que se possa falar de uma sub-rogação⁷¹.

⁶⁵ Defendendo o enquadramento na sub-rogação legal, *vide*, entre outros, MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., p. 193, CAMPOS, Diogo Leite de, *A Locação Financeira (Estudo...)*, cit., p. 108. Já DUARTE, Rui Pinto, “O Contrato...”, cit., p. 156, defende que a sub-rogação legal não é total. Em Espanha, é maioritária a opinião de que se trata de uma sub-rogação convencional. Cfr. GUTIÉRREZ GILSANZ, Andrés, *ob.cit.*, pp. 114 e ss.

⁶⁶ É o que defende parte da jurisprudência francesa, afirmando esta que se trata de uma *cession de créance de garantie*. Cfr. Com, 4 juin 1996, Bull. civ. IV, n.º 156, *Revue Trimestrielle de Droit Commercial et de Droit Économique*, n.º 2, avril – juin, 50º année, Sirey Éditions, 1997, p. 312.

⁶⁷ No entanto, é muito discutido o tipo de mandato que está em causa. Para parte da jurisprudência francesa e doutrina trata-se de um mandato *ad litem* conferido pelo locador ao locatário, agindo este em nome e por conta daquele. Cfr. PHILIPPOSIAN, Pascal, *ob.cit.*, p. 35.

Já em Itália fala-se de um mandato *in rem propriam*. Cfr. BUSSANI, Mauro/ CENDON, Paolo, *I Contratti Nuovi - Casi e materiali di dottrina e giurisprudenza, Leasing, Factoring, Franchising*, Giuffrè Editore, Milano, 1989, p. 111, e GALGANO, Francesco, *ob.cit.*, p. 216.

⁶⁸ Cfr. MOLINA SANDOVAL, Carlos A. / AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, Cristina de, *Leasing*, Reus Editorial, Madrid, 2007, p. 42.

⁶⁹ Cfr. CORDEIRO, António Menezes, *Direito das Obrigações*, 2º vol., (reimpressão da 1ª ed. de 1980), Lisboa, 1994, p. 99.

⁷⁰ Cfr. *últ.ob.cit.*, p. 103.

⁷¹ Contra esta posição, entendendo que “(...) o locatário tem um interesse próprio e directo na satisfação do crédito. Tal emerge da disponibilidade material da coisa e ainda do facto de ser ele o seu proprietário económico. Assim, o sub-rogado (o locatário) assume a posição jurídica do credor (o locador), o que lhe

Afastamos igualmente a sub-rogação do credor ao devedor, enquanto meio de garantia geral das obrigações, prevista no art. 606º do CC. Em primeiro lugar, não se pode dizer que o locatário esteja numa posição de credor face ao locador, aliás, face à economia do contrato, o locatário tem uma posição semelhante à de um proprietário, sendo ele o “credor material do terceiro”⁷², ou seja, do fornecedor. Em segundo lugar, o locatário pode agir independentemente de o locador agir ou não, pois ele está legitimado a atuar “quando disso seja caso”, e não apenas “sempre que o devedor o não faça”⁷³.

Com CASSIANO DOS SANTOS, entendemos que se trata de uma cessão *ex lege* e imperativa das faculdades do locador⁷⁴. Face à isenção da responsabilidade do locador por deficiências materiais do bem locado, e tendo em conta que, social e economicamente, o locatário é o proprietário do bem, por força desta cessão legal, o locatário é colocado perante o fornecedor numa “veste de comprador”, exercendo todos os direitos que lhe competiriam na hipótese de ter sido ele a firmar o contrato de compra e venda. E esta relação que se estabelecerá entre locatário e fornecedor será uma relação direta⁷⁵⁻⁷⁶.

permite o exercício – directo e autónomo – de todos os direitos do comprador em face do vendedor (art. 593º, n.º1 do CC)”, *vide* MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., p. 193.

⁷² Cfr. SANTOS, Filipe Cassiano dos, *Direito Comercial...*, cit., p. 401, nota 402.

⁷³ *Ibidem*.

⁷⁴ Cfr. últ.ob.cit., p. 401.

⁷⁵ Cfr. últ.ob.cit., p. 402.

⁷⁶ E a mesma qualificação parece resultar do art. 7º, n.º 2 da Lei Modelo do *Unidroit* sobre *leasing* que, na sua versão na língua inglesa, estipula que [At] *the request of the lessee, the lessor shall assign its rights to enforce the supply agreement to the lessee. (...)*, e na versão francesa [Dès] *lors que le preneur lui en fait la demande, le bailleur cède au preneur les droits ayant trait à l'exécution du contrat de fourniture. (...)*.

IV- As repercussões legais no contrato de locação financeira: sua análise crítica

1- No momento da entrega do bem ao locatário

Uma vez concluído o contrato de locação financeira entre o locador e o locatário e celebrado o contrato de compra e venda entre o locador e o fornecedor, em regra, o bem será entregue pelo próprio fornecedor ao locatário – aliás, esta é uma estipulação usual nos clausulados contratuais gerais utilizados pelos locadores.

No momento da entrega, o locatário está igualmente vinculado contratualmente a assinar o apelidado “auto de receção” ou “auto de receção e conformidade”, e a remetê-lo ao locador. Se, aquando do primeiro confronto com o bem que lhe está a ser entregue, detetar algum defeito material significativo, poderá recusar a receção, dando conhecimento ao locador dos motivos da recusa por força do art. 10º, n.º 1, al. i) do DL149/95⁷⁷. O art. 13º do DL 149/95 legitima o locatário a exercer os direitos que competem ao locador enquanto comprador, e um desses direitos é o de recusa de receção do bem, o qual emerge do regime geral do incumprimento das obrigações e do princípio da integralidade do cumprimento, nos termos do art. 763º, n.º 1 do CC⁷⁸.

Contudo, e na falta de previsão contratual que disponha de forma diversa⁷⁹, o locatário não poderá acionar o locador, mormente exigir-lhe qualquer prestação por causa do defeito material do bem, uma vez que este está isento de qualquer responsabilidade, nos termos do art. 12º do DL 149/95. Terá de instaurar contra o fornecedor as ações destinadas ao suprimento dos defeitos do bem, como a reparação ou sua substituição, a redução do preço ou a anulação/resolução do contrato de compra e venda.

⁷⁷ Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., pp. 194-195.

⁷⁸ Cfr. MARTINEZ, Pedro Romano, *Direito das Obrigações, (Parte Especial), Contratos*, 2ª ed., Almedina, Coimbra, 2007, p. 136.

⁷⁹ Em alguns dos clausulados contratuais, como os da BES Leasing e Factoring – Instituição Financeira de Crédito, S.A. e os da GE Consumer Finance, IFIC – Instituição Financeira de Crédito, S.A., encontramos a previsão de que, no caso de recusa de receção do bem pelo locatário por detetar alguma inconformidade, este poderá resolver o contrato de locação financeira. No entanto, para o efeito, terá de entregar ao locador o acordo escrito do fornecedor para a resolução do contrato e terá ainda de reembolsar o locador de todas as importâncias que tenha despendido, acrescidas de juros à taxa indexada ao contrato, pelo período decorrente entre as datas dos pagamentos efetuados pelo locador e o respetivo reembolso.

2- No momento posterior à entrega do bem ao locatário

2.1- Garantia de bom funcionamento

Nos termos do art. 921º, n.º 1 do CC, por convenção das partes ou por força dos usos, o vendedor pode estar obrigado a garantir o bom funcionamento da coisa vendida, cabendo-lhe repará-la ou, quando seja necessário e a coisa tiver natureza fungível, substituí-la, independentemente de culpa sua ou erro do comprador.

Esta garantia, largamente difundida, tem implicações vantajosas ao nível do *onus probandi*⁸⁰, uma vez que o comprador - e fazendo um paralelismo com o nosso tema, o locatário - apenas tem de fazer prova do mau funcionamento da coisa durante o período de vigência da garantia. Além disso, a garantia do bom funcionamento não exclui os direitos que emergem da lei, mais concretamente dos arts. 913º e ss. do CC, que constituem a garantia legal⁸¹.

Por força do art. 13º do DL 149/95, o locatário pode valer-se da garantia do bom funcionamento contra o vendedor e exigir a reparação ou a substituição do bem. Terá de denunciar o defeito dentro do prazo de garantia acordado ou, na falta de previsão contratual, no prazo de seis meses a contar da entrega do bem, nos termos do art. 921º, n.º 2 do CC, e ainda, na falta de estipulação contratual, até trinta dias depois do conhecimento do defeito (art. 921º, n.º 3 do CC).

O exercício desta garantia pelo locatário não levanta quaisquer dúvidas, sendo todavia necessário que, uma vez detetados os defeitos, se dê imediato conhecimento desse facto ao locador, por força do art. 10º, n.º 1. al. i) do DL 149/95.

2.2. Reparação e Substituição

Nos termos do art. 914º do CC, o vendedor está obrigado a reparar a coisa ou, se for necessário e esta tiver natureza fungível, a substituí-la. No entanto, esta obrigação não existe se o vendedor desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidades da

⁸⁰ Cfr. SILVA, João Calvão da, *Compra e venda de coisas defeituosas, Conformidade e Segurança*, 3ª ed., Almedina, Coimbra, 2004, p. 64.

⁸¹ Cfr. últ.ob.cit., p. 65.

coisa. Porém, a culpa do vendedor encontra-se presumida, podendo este ilidi-la provando o seu desconhecimento não culposo⁸².

Pode, então, o locatário, ao abrigo do art. 13º do DL 149/95, exigir o exato cumprimento do contrato de compra e venda ao fornecedor, em primeiro lugar através da reparação dos defeitos da coisa ou, quando a reparação não for suficiente e a coisa for fungível, através da sua substituição. Para que se possa valer destes direitos, o locatário tem o ónus de denunciar os defeitos ao fornecedor como estabelece o art. 916º do CC, sob pena de caducidade. Acresce ainda ao locatário o direito a uma indemnização por incumprimento da obrigação de reparação ou substituição por força da remissão do art. 913º, n.º 1 para os arts. 907º e 910º, todos do CC.

De resto, e no que respeita ao contrato de locação financeira, não se levantam quaisquer problemas, estando apenas a cargo do locatário o dever, já assinalado, de avisar o locador da existência dos defeitos.

2.3- Redução do preço

Um dos remédios jurídicos existentes para a venda de bens defeituosos é a redução do preço, prevista no art. 911º do CC, *ex vi* art. 913º, n.º 1 do CC, que corresponde à clássica *actio quanti minoris*. Nos dizeres da lei, “[se] as circunstâncias mostrarem que, sem erro ou dolo, o comprador teria igualmente adquirido os bens, mas por preço inferior, apenas lhe caberá o direito à redução do preço, em harmonia com a desvalorização resultante dos ónus ou limitações, além da indemnização que no caso competir” (n.º 1 do art. 911º do CC), efetuando-se a redução nos termos do art. 884º, n.º 2 do CC⁸³.

A redução do preço surge como uma alternativa à ação de anulação do contrato de compra e venda. Destarte, a lei faculta ao vendedor que seja confrontado com uma ação de anulação a possibilidade de demonstrar que o comprador teria adquirido o bem em causa, mas por preço inferior, mantendo assim a relação contratual. Poderá também o comprador exigir *ab initio* apenas a redução do preço, ou pedi-la subsidiariamente na ação de anulação para a eventualidade de esta última não proceder⁸⁴.

⁸² Cfr. LEITÃO, Luís Menezes, ob.cit., p. 126.

⁸³ Cfr. FRADA, Manuel A. Carneiro da, “Perturbações Típicas...”, cit., p. 72.

⁸⁴ Cfr. LEITÃO, Luís Menezes, ob.cit., pp. 120 e 128.

Acresce ainda a favor do comprador o direito a uma indemnização calculada nos termos do art. 908º do CC em caso de dolo do vendedor, ou do art. 909º do CC em caso de simples erro⁸⁵. Note-se que esta indemnização apenas terá em conta os danos que o contrato provocou na esfera do comprador e que ultrapassem a menos-valia do bem derivada da existência do defeito material, tendo-se assim em consideração a compensação operada pela própria redução do preço⁸⁶.

No âmbito da operação de locação financeira, será o locatário quem irá exigir a redução do preço ao comprador. Como sabemos, o locador adquire o bem que o locatário escolheu (e a quem este escolheu), afastando-se de toda a negociação pré-contratual, o que o distingue, de certa forma, de um comprador normal. Portanto, deverá entender-se que o que aqui releva é o erro do locatário ou o dolo sobre ele exercido aquando da escolha do bem que veio a ser objeto do financiamento pelo locador.

Procedendo o pedido de redução do preço pelo locatário, cumpre averiguar qual a repercussão que essa redução terá no contrato de locação financeira, mais concretamente no valor das rendas que o locatário terá de pagar ao locador.

Até à entrada em vigor do DL 285/2001, de 3 de novembro, a problemática encontrava-se legalmente resolvida, dispondo o art. 5º do DL 149/95, sob a epígrafe “redução das rendas”, que “[se], por força de incumprimento de prazos ou de quaisquer outras cláusulas contratuais por parte do fornecedor dos bens ou do empreiteiro ou ainda de funcionamento defeituoso ou de rendimento inferior ao previsto dos equipamentos locados, se verificar, nos termos da lei civil, uma redução do preço das coisas fornecidas ou construídas, deve a renda a pagar pelo locatário ser proporcionalmente reduzida”⁸⁷.

Contudo, este preceito legal foi revogado através do art. 5º do DL 285/2001, de 3 de novembro, e resulta das suas disposições preambulares a vontade de revogação de certas normas imperativas, passando algumas das situações que até então estavam legalmente reguladas, como a que agora analisamos, a ser tratadas, na falta de modelação contratual, pelas regras gerais de direito.

Apesar da revogação da norma, GRAVATO MORAIS⁸⁸ entende que, uma vez exercido o direito à redução do preço pelo locatário, existirá uma redução do montante do crédito, redução esta que opera *ex nunc*.

⁸⁵ Cfr. LEITÃO, Luís Menezes, ob.cit., p. 120.

⁸⁶ Cfr. FRADA, Manuel A. Carneiro da, “Perturbações Típicas...”, cit., pp. 72 e 87.

⁸⁷ Esta norma correspondia ao n.º 2 do art. 10º do revogado DL 171/79.

⁸⁸ Cfr. *Manual...*, cit., nota 414 nas pp. 205 e 206.

Quanto a nós, esta solução não é satisfatória. No momento em que operar a redução do preço, o locador já terá pago a totalidade do preço, competindo agora ao locatário o pagamento das rendas acordadas. Por força do art. 13º do DL 149/95, ao locatário foram cedidos os direitos que emergem do contrato de compra e venda, permanecendo o locador longe de toda a discussão conexa com a existência de defeitos materiais do bem locado.

Reduzir as rendas a pagar pelo locatário é desconsiderar o art. 12º do DL 149/95. O locador não responde por vícios materiais do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, o que significa que não lhe pode ser exigida qualquer prestação quando exista um defeito material no bem locado, e que ao locador não são aplicáveis as normas que regulam a venda de bens defeituosos.

Na nossa opinião, o valor das rendas a pagar pelo locatário mantém-se inalterado, restringindo-se os efeitos da redução do preço apenas à relação entre o locatário e o fornecedor. Tal resulta da especificidade da operação de locação financeira, da isenção da responsabilidade do locador financeiro nos termos assinalados e da cessão a favor do locatário dos direitos que competem ao locador enquanto comprador.

Assim, mantendo-se inalterado o contrato de locação financeira, o locatário poderá exigir do fornecedor, e apenas deste, a redução do preço que o locador pagou para adquirir o bem. O pagamento da diferença entre o preço pago e o que seria pago caso inexistisse erro ou dolo será uma obrigação a cargo do fornecedor e a ser cumprida perante o locatário (e não perante o locador), por força da cessão dos direitos, nos termos do art. 13º do DL 149/95. O locatário terá ainda direito a uma indemnização a ser paga diretamente pelo fornecedor, sendo que nesta serão tidos em conta os danos que o locatário sofreu, mormente, aqueles que ele sofreu devido ao facto de inicialmente o valor do bem ser mais alto e por ter de pagar juros sobre um capital maior ao locador. A cargo do locatário encontra-se o ónus de denunciar o defeito nos termos do já referido art. 916º do CC, bem como o dever de avisar o locador da existência do defeito.

2.4- Anulação ou resolução do contrato de compra e venda

Se a redução do preço já causa algumas divergências no que respeita aos seus efeitos na obrigação de pagamento das rendas acordadas na locação financeira, não

menos problemática é a discussão que atravessa a doutrina e jurisprudência quando o locatário tem a pretensão de anular ou resolver o contrato de compra e venda⁸⁹.

Nos termos do art. 905º do CC, *ex vi* art. 913º, n.º 1 do CC, havendo um defeito material no bem, o comprador que o adquiriu pode anular o contrato de compra e venda, por erro ou dolo, desde que verificados os requisitos legais da anulabilidade, isto é, os requisitos dos arts. 247º, *ex vi* arts. 251º, 253º e 254º, todos do CC. Quer se entenda que se trata de uma questão de anulabilidade, quer de uma resolução, os efeitos práticos tanto de uma como da outra são semelhantes: a anulação e a resolução têm efeitos retroativos, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado, nos termos dos arts. 281º, n.º 1, 433º e 434º, n.º 1, todos do CC.

Admitindo que, por força do art. 13º do DL 149/95, o locatário pode também pedir a anulação ou a resolução do contrato de compra e venda, cumpre analisar quais os efeitos que a procedência de tal pedido terá no contrato de locação financeira.

Uma larga corrente doutrinária e jurisprudencial, aqui e além-fronteiras, sufraga a opinião que o contrato de locação financeira será afetado pela anulação ou resolução do contrato de compra e venda. Para alguns, o contrato de locação financeira será anulado, sendo este o resultado consequencial da anulação da compra e venda⁹⁰. Outros defendem que haverá lugar à resolução necessária do contrato de locação financeira, ou porque este fica desprovido de objeto e de causa, uma vez que as rendas do locatário ficam sem a correspondente contraprestação⁹¹, ou porque o locador deixa de poder cumprir com a sua obrigação de conceder o gozo da coisa, pois esta será restituída ao vendedor⁹². Vários autores apontam ainda que tal repercussão no contrato de locação financeira deriva da coligação contratual entre este contrato e o contrato de compra e venda⁹³. Ademais, há quem considere que esta repercussão consubstancia uma exceção

⁸⁹ Não iremos abordar, nesta sede, a discussão doutrinária acerca da qualificação desta situação como de resolução ou de anulação do contrato. Sobre esta problemática, *vide* MACHADO, J. Batista, “Acordo Negocial e Erro na Venda de Coisas Defeituosas”, *BMJ*, n.º 215, abril, 1972, pp. 5-95; FRADA, Manuel A. Carneiro da, “Erro e Incumprimento na Não-Conformidade da Coisa com o Interesse do Comprador”, *O Direito*, Ano 121º, III, Julho-Setembro, 1989, pp. 461-484; MARTINEZ, Pedro Romano, *Cumprimento defeituoso...*, cit., pp. 263 e ss., e *Direito das Obrigações...*, cit., pp. 125-127 e 136 e 137; LEITÃO, Luís Menezes, *ob.cit.*, p. 122.

⁹⁰ Cfr. SILVA, João Calvão da, “Locação Financeira...”, cit., p. 24.

⁹¹ Cfr. GARCÍA GARNICA, María del Carmen, *El Régimen Jurídico del Leasing Financiero Inmobiliario en España*, Aranzadi Editorial, Elcano (Navarra), 2001, pp. 208 e 209, e GONZÁLEZ CASTILLA, Francisco, *ob.cit.*, p. 201.

⁹² Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., pp. 205-206. Na jurisprudência, veja-se o Ac. do STJ, de 15/05/2008, já referido.

⁹³ *Vide* GONZÁLEZ CASTILLA, Francisco, *ob.cit.*, p. 201.

à exoneração da responsabilidade do locador por defeitos materiais da coisa⁹⁴, e, contrariamente, quem defenda que não colide de qualquer forma com tal exoneração, entre nós prevista no art. 12º do DL 149/95, porque o contrato de locação financeira, neste caso, se extingue por força do incumprimento da obrigação de conceder o gozo a cargo do locador⁹⁵. Acrescentam, ainda, que o locador terá de ser chamado à ação em que se pede a anulação ou resolução do contrato de compra e venda, peticionando também quanto a ele a extinção do contrato de locação financeira⁹⁶.

É igualmente debatido se os efeitos da anulação ou resolução do contrato de compra e venda no contrato de locação financeira operam *ex nunc* ou *ex tunc*, isto é, se operada a anulação ou resolução do contrato de locação financeira, o locador mantém o direito às rendas vencidas, não estando o locatário obrigado a pagar as vincendas, ou se o locador, além de perder o direito às rendas vincendas, tem de restituir as vencidas e já pagas. A maioria das opiniões vai no sentido de os efeitos operarem apenas *ex nunc*, pois, até ao momento da extinção do contrato de compra e venda, o locatário pôde gozar a coisa⁹⁷. Porém, existem autores que apresentam argumentos para que os efeitos possam operar *ex tunc*: serão os casos em que o locatário nunca pôde gozar a coisa, pelo que não se pode afirmar que as rendas tiveram uma contraprestação⁹⁸, a que acresce o argumento de que, com a resolução, desaparece a possibilidade de adquirir o bem no termo do contrato, faculdade esta acordada com a celebração do contrato de locação financeira^{99 - 100}.

Na nossa opinião, se o bem for defeituoso e se nenhum outro remédio jurídico for suficiente para sanar o vício, o locatário pode anular ou resolver o contrato de compra e venda. Contudo, a procedência da anulação ou resolução do contrato de

⁹⁴ Cfr. GUTIÉRREZ GILSANZ, Andrés, ob.cit., p. 138.

⁹⁵ Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., p. 205.

⁹⁶ Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., p. 206.

⁹⁷ Neste sentido, MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., pp. 206-208; LÓPEZ FRÍAS, Ana, ob.cit., pp. 132-134.

⁹⁸ Cfr. RUBIRA, Burtrago, *El leasing mobiliario y su jurisprudencia*, Editorial Aranzadi, Navarra, 1998, p. 234.

⁹⁹ Cfr. GONZÁLEZ CASTILLA, Francisco, ob.cit., p. 206.

¹⁰⁰ Na jurisprudência nacional, no Ac. de 15/05/2008, já referido, entendeu o STJ que, anulado ou extinto o contrato de compra e venda, tudo se passa como “se o bem locado nunca tivesse sido comprado, e, por isso, sido propriedade da compradora/locadora”. Acrescenta que, em virtude da extinção do contrato de compra e venda, por força do art. 289º, n.º 1 do CC, tudo o que foi prestado tem de ser restituído, inclusivamente as prestações que derivam do contrato de locação financeira, uma vez que este é igualmente anulado por força da extinção do contrato de compra e venda.

compra e venda não surtirá qualquer efeito no contrato de locação financeira, tendo o locatário de continuar a cumprir a sua obrigação de pagamento das rendas¹⁰¹.

Como expusemos *supra*, o contrato de locação financeira caracteriza-se por ser um contrato de financiamento, em que o locador financia o locatário através de uma operação complexa que corresponde à aquisição de um bem a um fornecedor escolhido pelo locatário por forma a habilitar este último a utilizá-lo, mantendo-se a propriedade na esfera jurídica do locador apenas como garantia do valor pago ao fornecedor, valor este que será restituído ao locador através de uma prestação mensal que a lei apelida de renda, mas que em nada se assemelha à renda da locação tradicional, que é a contraprestação do gozo de uma coisa.

Diferentemente do que acontece com um locador tradicional ou com um vendedor, o locador não está obrigado a garantir que o bem esteja isento de defeitos, por força do art. 12º do DL 149/95. Como foi referido, as únicas situações excecionadas por lei, em que se considera incumprido o contrato de locação financeira, são aquelas em que o bem padece de um vício de direito (art. 1034º do CC, *ex vi* última parte do art. 12º do DL 149/95). Todas as demais situações em que o gozo do locatário está comprometido por causa de um defeito material não serão causa de incumprimento contratual, pois a lei apenas ressalvou a situação de existência de vícios de direito. Além disso, no art. 17º, n.º 1 do DL 179/95, a propósito da resolução por incumprimento do contrato de locação financeira, apenas se admite a resolução nos termos gerais e afasta-se perentoriamente as normas especiais constantes da lei civil relativas à locação.

Argumenta-se que, cessando o contrato de compra e venda, o locador deixa de poder cumprir a sua obrigação de conceder o gozo da coisa. Esta obrigação, a que alude o art. 9º, n.º 1, al. b) do DL 149/95, não pode ser interpretada como semelhante à obrigação de assegurar o gozo da coisa que incumbe ao locador tradicional prevista no art. 1031º, al. b) do CC que, no caso de existência de defeitos materiais, coloca o locador numa situação de incumprimento contratual. Ora, o locador não assegura que a coisa adquirida por indicação do locatário seja isenta de vícios materiais, e afasta-se de toda a discussão relativa aos mesmos através da cessão dos direitos ao locatário. O locador cumpre as suas obrigações contratuais para com o locatário quando adquire a

¹⁰¹ Neste sentido, *vide* SANTOS, Filipe Cassiano dos, *Direito Comercial...*, cit., p. 400 e 402; GARCÍA SOLÉ, Fernando, *La opción de compra...*, cit., p. 79 e “La subrogación...”, cit., p. 421; LEDOUX, Jean-François, “Leasing Immobilier, La validé des clauses d’exonération du financier”, *Revue du notariat belge*, 119e année, Avril, 1993, pp. 196-197.

coisa e esta é, por conseguinte, colocada à disposição do locatário, traduzindo-se a obrigação de conceder o gozo no assentir do locador em que o locatário use o bem.

Se o locatário anular ou resolver o contrato de compra e venda, terá de chamar à ação não só o vendedor como também o locador. A extinção do contrato de compra e venda ditará que o proprietário do bem - o locador - deixe de o ser e tal só produzirá efeitos em relação a ele se for chamado à demanda. Atendendo a que a propriedade apenas lhe interessa como garantia do financiamento, isto é, como garantia do pagamento das rendas pelo locatário, a extinção da compra e venda traduz a perda desta mesma garantia.

Esta solução não é de todo descabida, porque, aliás, é o que sucede nos casos de perda ou deterioração da coisa, uma vez que, nos termos do art. 15º do DL 149/95, salvo estipulação em contrário - e não será comum que exista tal estipulação -, o risco da perda ou da deterioração do bem corre por conta do locatário. Assim, em caso de perecimento do bem durante a vigência do contrato de locação financeira, o locatário terá de continuar a pagar as rendas acordadas com o locador, embora já não tenha o gozo do bem e também não o possa recuperar mais, além de que é sobre o locatário que incumbe a obrigação de efetuar o seguro do bem para cobrir o risco da perda e da deterioração do bem¹⁰².

Pelo exposto, em caso de anulação ou resolução do contrato de compra e venda, o vendedor terá de restituir ao locatário o valor que lhe foi pago pelo locador quando adquiriu o bem, por força da cessão *ex lege* dos direitos do locador para o locatário. Por força dessa mesma cessão, o locatário terá ainda direito a uma indemnização a ser paga pelo vendedor, nos termos do art. 908º do CC ou do 909º do CC, *ex vi* do art. 913º n.º 1 do CC, consoante haja ou não dolo do vendedor, respetivamente. No caso de existência de dolo do vendedor, este terá de indemnizar o locatário pelo prejuízo que este não sofreria se a compra e venda não tivesse sido celebrada. Na hipótese de simples erro, atente-se à nuance acrescentada pelo art. 915º do CC, onde se afasta a indemnização devida pelo art. 909º do CC quando o vendedor desconhece sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que o bem padece. Cumular-se-á, ainda, a indemnização por incumprimento da obrigação de reparar ou substituir a coisa, aplicável com as devidas adaptações através da remissão operada pelo art. 913º, n.º 1 do CC para os arts. 907º e 910º, n.º 1 do CC, com exclusão, obviamente, da parte em que os prejuízos forem

¹⁰² Cfr. SANTOS, Filipe Cassiano dos, *Direito Comercial...*, cit., p. 399.

comuns. E, no caso de dolo, optará o locatário por uma das indemnizações previstas no art. 910º, n.º 2 do CC. Por fim, o locatário terá de promover a ação no prazo previsto no art. 917º do CC.

3- Em especial no Direito do Consumo

Nesta sede não temos a intenção de tratar exaustivamente as questões que se colocam na locação financeira para consumo, e apenas nos iremos limitar a enunciar algumas das questões mais relacionadas com este tema.

A posição de locatário pode, portanto, ser ocupada por um consumidor. Socorrendo-nos da definição legal prevista no art. 2º, n.º 1 da Lei 24/96, de 31 de julho, “[c]onsidera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios”.

O legislador, reconhecendo a maior debilidade do consumidor face ao contraente profissional, estabelece normas especiais destinadas à sua proteção. Chama-se à colação o DL 133/2009, de 2 de junho¹⁰³, relativo a contratos de crédito ao consumo. O contrato de locação financeira insere-se no âmbito de aplicação deste diploma quer por força da noção lata de contrato de crédito prevista no art. 4º, n.º 1, al. c), quer pelo facto de não figurar no elenco de exclusões do art. 2º¹⁰⁴. Se entendermos que o DL 133/2009 consubstancia uma lei especial face à lei geral (ao DL 149/95)¹⁰⁵, a aplicação de alguns dos seus preceitos ao problema dos bens defeituosos no âmbito do contrato de locação financeira implicará soluções diversas das que expusemos até aqui.

No art. 18º, n.º 3 do DL 133/2009 estabelece-se que “[no] caso de incumprimento ou de desconformidade no cumprimento de contrato de compra e venda ou de prestação de serviços coligado com contrato de crédito, o consumidor que, após

¹⁰³ Este DL transpôs para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2008/48/CE, do Parlamento e do Conselho, de 23 de abril de 2008, e revogou o DL 359/91, de 21 de setembro.

¹⁰⁴ Nos termos do art. 2º, n.º 1, al. d), estão excluídas do âmbito de aplicação do referido diploma legal os “contratos de locação de bens móveis de consumo duradouro que não prevejam o direito ou a obrigação de compra da coisa locada, seja no próprio contrato, seja em contrato separado”. Posto isto, *a contrario*, os contratos de locação financeira, por terem necessariamente uma opção de compra, estão abrangidos por este diploma. Neste sentido, DUARTE, Rui Pinto, “O Contrato...”, cit., p. 150; MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., pp. 51-54.

¹⁰⁵ Defendendo que estamos perante uma lei especial, *vide* MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., p. 218.

interpelação do vendedor, não tenha obtido deste a satisfação do seu direito ao exacto cumprimento do contrato, pode interpelar o credor para exercer qualquer uma das seguintes prestações: a) a excepção do não cumprimento; b) a redução do montante do crédito em montante igual ao da redução do preço; a resolução do contrato de crédito”¹⁰⁶. O n.º 4 deste preceito libera o consumidor do pagamento ao credor do montante correspondente àquele que foi recebido pelo vendedor.

Assim, para quem defenda que esta norma afasta a do art. 12º do DL 149/95, o locador poderá ser obrigado a responder perante o locatário pelo não cumprimento do fornecedor quando este, interpelado para o efeito, não satisfaça as pretensões do locatário.

Coloca-se também a questão de se saber se será aplicável às relações entre locatário e fornecedor as normas que regulam a compra e venda de bens de consumo do DL 67/2003, de 8 de abril¹⁰⁷. Se considerarmos aplicável este diploma, apesar de os remédios jurídicos para a venda de bens defeituosos serem os mesmos, o modo e os prazos para o exercício dos mesmos serão diferentes. Aqui, GRAVATO MORAIS defende que será aplicável este diploma apesar de a compra e venda não ser celebrada entre fornecedor e locatário, porque esta é uma consequência do próprio contrato de locação financeira, conhecendo o fornecedor todo este circunstancialismo pois foi escolhido pelo locatário e foi ele quem entregou o bem ao locatário¹⁰⁸.

¹⁰⁶ Atendendo à noção lata de contrato de crédito coligado fornecida pelo art. 4º, n.º 1, al. o) do DL 133/2009, poder-lhe-á ser subsumível, e apenas para efeitos de aplicação deste diploma, o contrato de locação financeira.

¹⁰⁷ Transpôs para a ordem interna a Diretiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de maio, e foi alterado pelo DL 84/2008, de 2 de maio.

¹⁰⁸ Cfr. MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual...*, cit., pp. 222-223. Calvão da Silva defende, igualmente, que o DL 67/2003 é aplicável às relações entre o fornecedor e o locatário quando este último for um consumidor por força da extensão operada pelo n.º 2 do art. 1º do referido diploma legal – cfr., do Autor assinalado, a obra *Venda de bens de consumo, Comentário*, Almedina, Coimbra, 2003, pp. 53-54. Na jurisprudência, veja-se o Ac. do TRP, de 08/03/2007, Processo 0730688, disponível em www.dgsi.pt.

Conclusões

O contrato de locação financeira, previsto e regulado no nosso ordenamento jurídico no DL 149/95, de 24 de junho, afasta-se de outros contratos como, por exemplo, o de locação tradicional e o de compra e venda a prestações com reserva de propriedade. No nosso entender, o contrato de locação financeira insere-se, necessariamente, no vasto ramo dos contratos bancários e, dentro destes, nos contratos de financiamento, assumindo-se como um tipo contratual autónomo.

Sendo o locador um financiador, e não um comum vendedor ou locador tradicional, não poderia ser responsabilizado pelos defeitos materiais existentes no bem locado, tendo o nosso legislador previsto, no art. 12º do DL 149/95, a exoneração da responsabilidade do locador por vícios ou inadequação face aos fins do contrato do bem dado em locação financeira.

Esta exoneração compreende-se, igualmente, se atendermos às obrigações que emergem do contrato de locação financeira para o locador, ou seja, este obriga-se a adquirir o bem escolhido pelo locatário e a conceder àquele o gozo do bem. Esta primeira obrigação é cumprida com a celebração do contrato de compra e venda com o fornecedor; a segunda obrigação, distinta daquela que caracteriza a locação tradicional, a saber, a obrigação de assegurar o gozo da coisa, é cumprida com a entrega do bem ao locatário, normalmente efetuada diretamente a este pelo próprio fornecedor, e traduz-se no consentimento do locador em que o locatário goze o bem, não exigindo qualquer ato de conservação ou reparação.

No entanto, esta exoneração apenas se encontra prevista para os casos em que o bem padece de um defeito material, independentemente de se traduzir num vício ou numa falta de qualidade. Nos casos em que exista um defeito no direito do locador nos termos do art. 1034º do CC, *ex vi* art. 12º do DL 149/95, este já responderá perante o locatário, o que bem se compreende, pois, nestes casos, o locador não o poderá ignorar, diferentemente do que sucede nos defeitos materiais em que pode legitimamente desconhecer-los.

Por força desta exoneração, ao locador é inaplicável o regime dos bens defeituosos, quer o previsto no âmbito da compra e venda, quer o previsto no âmbito da locação tradicional. Conclui-se que existe uma isenção *ope legis* da responsabilidade do

locador por defeitos materiais do bem locado, assim como uma transferência do risco de aquisição de um bem defeituoso para o locatário.

Para tutelar os interesses do locatário, o art. 13º do DL 149/95 autoriza-o a exercer contra o fornecedor todos os direitos relativos ao bem locado ou resultantes do contrato de compra e venda. Entendemos que a figura subjacente a esta norma se traduz numa cessão *ex lege* e imperativa das faculdades do locador. Face à isenção da responsabilidade do locador por deficiências materiais do bem locado, e tendo em conta que, social e economicamente, o locatário é o proprietário do bem, por força desta cessão legal, o locatário é colocado perante o fornecedor numa “veste de comprador”, exercendo todos os direitos que lhe competiriam na hipótese de ter sido ele a firmar o contrato de compra e venda, podendo peticionar, consoante a situação concreta, a reparação ou substituição do bem, a redução do preço, ou a anulação ou resolução do contrato de compra e venda. E esta relação que se estabelecerá entre locatário e fornecedor será uma relação direta.

Se, no momento da entrega ao bem ao locatário, este detetar algum defeito material significativo, pode recusar a receção, direito este que emerge do regime geral do incumprimento das obrigações e do princípio da integralidade do cumprimento, nos termos do art. 763º, n.º 1 do CC, devendo dar conhecimento ao locador dos motivos da recusa por força do art. 10º, n.º 1, al. i) do DL149/95. Contudo, e na falta de previsão contratual que disponha de forma diversa, o locatário não poderá acionar o locador, mormente exigir-lhe qualquer prestação por causa do defeito material do bem, tendo de promover as competentes ações contra o fornecedor.

Na hipótese de a pretensão do locatário se basear numa garantia de bom funcionamento, nos termos do art. 921º do CC, ou pretender apenas a reparação ou substituição do bem, nos termos do art. 914º do CC, cumprindo para o efeito com o seu ónus de denúncia dos defeitos, e acedendo o fornecedor a esta pretensão, não são levantados quaisquer problemas que se possam relacionar com o contrato de locação financeira, com exceção do dever a cargo do locatário previsto no art. 10º, n.º 1, al. i) do DL149/95.

Diferentemente sucederá se o locatário exigir a redução do preço ao fornecedor, nos termos do art. 911º do CC, *ex vi* art. 913º, n.º 1 do CC. Se esta pretensão for procedente, o valor das rendas a pagar pelo locatário mantém-se inalterado, restringindo-se os efeitos da redução do preço apenas à relação entre o locatário e o fornecedor. Tal resulta da especificidade da operação de locação financeira, da isenção

da responsabilidade do locador financeiro nos termos assinalados e da cessão a favor do locatário dos direitos que competem ao locador enquanto comprador. Mantendo-se inalteradas as obrigações emergentes do contrato de locação financeira, o locatário poderá exigir do fornecedor, e apenas deste, o pagamento da diferença entre o preço pago e o que seria pago caso inexistisse erro ou dolo ao fornecedor, e ainda terá direito a uma indemnização.

Quando o locatário pretender a anulação ou resolução do contrato de compra e venda, nos termos do art. 905º do CC, *ex vi* art. 913º, n.º 1 do CC, entendemos que a procedência da anulação ou resolução do contrato de compra e venda não surtirá qualquer efeito no contrato de locação financeira, tendo o locatário de continuar a cumprir a sua obrigação de pagamento das rendas.

Argumenta-se que, cessando o contrato de compra e venda, o locador deixa de poder cumprir a sua obrigação de conceder o gozo da coisa, pelo que o contrato de locação financeira também deve ser considerado extinto. Sucede que a obrigação de conceder o gozo a que alude o art. 9º, n.º 1, al. b) do DL 149/95 não pode ser interpretada como semelhante à obrigação de assegurar o gozo da coisa que incumbe ao locador tradicional. O locador cumpre as suas obrigações contratuais para com o locatário quando adquire a coisa e esta é, por conseguinte, colocada à disposição do locatário, nada mais lhe podendo ser exigido.

A extinção do contrato de compra e venda, por força da procedência da ação de anulação ou resolução, ditará que o proprietário do bem - o locador - deixe de o ser e tal só produzirá efeitos em relação a ele se for chamado à demanda, e significará, para este, a perda da garantia do valor do financiamento.

Pelo exposto, em caso de anulação ou resolução do contrato de compra e venda, o vendedor terá de restituir ao locatário o valor que lhe foi pago pelo locador quando adquiriu o bem, por força da cessão *ex lege* dos direitos do locador para o locatário. Por força dessa mesma cessão, o locatário terá ainda direito a uma indemnização a ser paga pelo comprador, nos termos do art. 908º do CC ou do 909º do CC, *ex vi* do art. 913º n.º 1 do CC.

Notas bibliográficas

ABREU, Jorge Coutinho de, *Curso de Direito Comercial, vol. I, Introdução, actos de comércio, comerciantes, empresas, sinais distintivos*, 7ª ed., Almedina, Coimbra, 2009.

ALMEIDA, José Carlos Moitinho de, “A Locação Financeira (Leasing)”, *Separata do Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 230, Lisboa, 1973.

ANDRADE, Margarida Costa, *A locação financeira de acções e o direito português*, Coimbra Editora, Coimbra, 2007.

ANTUNES, José A. Engrácia, *Direito dos Contratos Comerciais*, Reimpressão da ed. de setembro de 2009, Almedina, Coimbra, 2011.

BARBIERA, Lelio / GENTILE, Giulio, *Diritto della banca e dei contratti bancari*, Riedizione arricchita e aggiornata del volume *Diritto bancario* di M. Spinelli e G. Gentile, Cedam, Padova, Itália, 2003.

BUSSANI, Mauro/ CENDON, Paolo, *I Contratti Nuovi - Casi e materiali di dottrina e giurisprudenza, Leasing, Factoring, Franchising* Giuffrè Editore, Milano, 1989.

BUSSANI, Mauro, *Trattato di Diritto Civile, I Singoli Contratti, 4, Contratti Moderni, Factoring, Franchising, Leasing*, UTET, Torino, Italy, 2004.

CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio, “La configuración del arrendamiento financiero (LEASING) por la Ley de 29 de julio de 1988, en la jurisprudencia y en el Convenio sobre leasing internacional”, *Anuario de derecho civil*, Fasc. III, Julio - Septiembre, 1991, pp. 961-1018.

CAMPOS, Diogo Leite de, “Ensaio de Análise Tipológica do Contrato de Locação Financeira”, *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. LXIII, Coimbra, 1987, pp. 1-73.

CAMPOS, Diogo Leite de, *A Locação Financeira (Estudo Preparatório de uma reforma legislativa)*, LEX Edições Jurídicas, Lisboa, 1994.

CAMPOS, Diogo Leite de, “Locação Financeira (Leasing) e Locação”, *Separata da ROA*, Ano 62, III, Lisboa, 2002, pp.759-775.

CORDEIRO, António Menezes, *Direito das Obrigações*, 2º vol., reimpressão da 1ª ed. de 1980, Lisboa, 1994.

CORDEIRO, António Menezes, *Manual de Direito Bancário*, 4ª ed., Almedina, Coimbra, 2010.

DUARTE, Rui Pinto, *Escritos sobre Leasing e Factoring*, Principia, Cascais, 2001.

DUARTE, Rui Pinto O contrato de Locação Financeira – Uma Síntese”, *Themis, Revista da Faculdade de Direito da UNL*, Separata, Ano X, n.º 19, 2010, pp. 135-194.

FERRARI, Franco, “Principi generali inseriti nelle convenzioni internazionali di diritto uniforme: l’esempio della vendita, del «factoring» e del «leasing» internazionali”, *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, Anno LI, n.º3, Settembre, 1997, pp. 651- 677.

FRADA, Manuel A. Carneiro da, “Erro e Incumprimento na Não-Conformidade da Coisa com o Interesse do Comprador”, *O Direito*, Ano 121º, III, Julho-Setembro, 1989, pp. 461-484.

FRADA, Manuel A. Carneiro da, “Perturbações Típicas do Contrato de Compra e Venda”, em *Direito das Obrigações*, 3º volume, 2ª ed., sob a coordenação de António Menezes Cordeiro, AAFDL, Lisboa, 1991.

GALGANO, Francesco, *Diritto Commerciale, L'imprenditore*, 4ª ed., Zanichelli, Bologna.

GARCÍA GARNICA, María del Carmen, *El Régimen Jurídico del Leasing Financiero Inmobiliario en España*, Aranzadi Editorial, Elcano (Navarra), 2001.

GARCÍA SOLÉ, Fernando, “La subrogación en los derechos de la compañía de leasing frente el proveedor o vendedor”, *Actividad y derecho*, T3, 1989.

GARCÍA SOLÉ, Fernando, *La opción de compra en el leasing financiero*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008.

GAZZONI, Francesco, *Manual di diritto privato*, 12ª ed., Edizioni Scientifiche Italiane, Napole, 2006.

GONZÁLEZ CASTILLA, Francisco, *Leasing Financiero Mobiliario – Contenido del contrato y atribución del riesgo en la práctica contractual y la jurisprudencia*, *Estudios de Derecho Mercantil*, Civitas Ediciones, Madrid, 2002.

GUTIÉRREZ GILSANZ, Andrés, “Defensa del usuario en el leasing financiero mobiliario”, *Cuadernos Mercantiles*, Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid, 2003.

KRONKE, Herbert, “Financial Leasing and Its Unification by Unidroit”, *Uniform Law Review*, vol. XVI, Issue 1-2, 2011, pp. 21-44.

LEDOUX, Jean-François, “Leasing Immobilier, La validité des clauses d’exonération du financier”, *Revue du notariat belge*, 119e année, Avril, 1993.

LEITÃO, Luís Menezes, *Direito das Obrigações, vol. III, Contratos em especial*, 6ª ed., Almedina, Coimbra, 2009.

LÓPEZ FRÍAS, Ana, *Los contratos conexos, Estudios de supuestos concretos y ensayo de una construcción doctrinal*, Bosch, Barcelona, 1994.

LUMINOSO, Angelo, *I Contratti Tipici e Atipici, Contratti di alienazione, di godimento, di credito*, Giuffrè, Milano, 1995.

MACHADO, J. Baptista, “Acordo Negocial e Erro na Venda de Coisas Defeituosas”, em *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 215, Abril, 1972, pp. 5-95.

MARQUES, J. Remédio, “Locação financeira restitutiva (*sale and lease back*) e a proibição dos pactos comissórios - negócio fiduciário, mútuo e acção executiva”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. LXXVII, (separata), Coimbra, 2001.

MARTINEZ, Pedro Romano, *Cumprimento defeituoso em especial na compra e venda e empreitada*, Almedina, Coimbra, 1994.

MARTINEZ, Pedro Romano, *Direito das Obrigações, (Parte Especial), Contratos*, 2ª ed., Almedina, Coimbra, 2007.

MOLINA SANDOVAL, Carlos A. / AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, Cristina de, *Leasing*, Reus Editorial, Madrid, 2007.

MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual da Locação Financeira*, 2ª ed., Almedina, Coimbra, 2011.

NOVA, Giorgio de, *Il Contratto di Leasing, con sentenze ed altri materiali*, 3ª ed., Giuffrè Editore, Milano, 1994.

NOVA, Giorgio de, *Nuovi Contratti*, 2ª ed., UTET, Milano, 1999.

PATRÍCIO, José Simões, *Direito Bancário Privado*, Quid Juris, Lisboa, 2004.

PHILIPPOSIAN, Pascal, *Le crédit-bail et le leasing, Outils de financements locatifs*, Séfi Editions, Montreal, 1998.

PIZARRO, Sebastião Nóbrega, *O Contrato de Locação Financeira*, Almedina, Coimbra, 2004.

RIVA, Ilaria, “Il contratto di *sale and lease back* e il divieto di patto commissorio”, *Contratto e impresa*, 1, diciassettesimo anno, Cedam - Padova, 2001.

RUBIRA, Burtrago, *El leasing mobiliario y su jurisprudencia*, Editorial Aranzadi, Navarra, 1998.

SANTOS, Filipe Cassiano dos, “Um exemplo das novas tendências do Direito Comercial, o contrato de locação financeira entre a origem civilística e a comercialidade”, *Boletim da Faculdade de Direito, Universidade de Macau*, Ano IV, n.º 9, 2000, pp. 191-204.

SANTOS, Filipe Cassiano dos, *Direito Comercial Português*, vol. I, Coimbra Editora, Coimbra, 2007.

SILVA, João Calvão da, “Locação Financeira e Garantia Bancária”, em *Estudos de Direito Comercial (Pareceres)*, Almedina, Coimbra, 1996.

SILVA, João Calvão da, *Compra e venda de coisas defeituosas, Conformidade e Segurança*, 3ª ed., Almedina, Coimbra, 2004.

SILVA, João Calvão da, *Venda de bens de consumo, Comentário*, Almedina, Coimbra, 2003.

VASCONCELOS, Duarte Vieira Pestana de, “A Locação Financeira”, *ROA*, vol. I, Ano 45, Lisboa, 1985, pp. 263-287.

VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de, *Direito das Garantias*, Almedina, Coimbra, 2010.

VAZ, Teresa Anselmo, *Alguns Aspectos do Contrato de Compra e Venda a Prestações e Contratos Análogos*, Almedina, Coimbra, 1995.

Índice

Abreviaturas	1
Introdução	2
1- O problema.....	2
2- Ordem de exposição	2
I- O contrato de locação financeira.....	3
1- Noção e características	3
2- Natureza jurídica	4
3- A operação de locação financeira.....	8
4- Obrigações contratuais	9
5- Sujeitos.....	10
6- Objeto.....	11
7- Modalidades do contrato de locação financeira	12
II- A exoneração legal da responsabilidade do locador no caso de bens defeituosos	14
1- Noção e razão de ser.....	14
2- Âmbito.....	16
3- Implicações práticas	18
III- O exercício pelo locatário dos direitos relativos ao bem dado em locação financeira	20
1- Noção e razão de ser.....	20
2- Âmbito.....	21
3- Natureza jurídica	22
IV- As repercussões legais no contrato de locação financeira: sua análise crítica	24
1- No momento da entrega do bem ao locatário.....	24
2- No momento posterior à entrega do bem ao locatário.....	25
2.1- Garantia de bom funcionamento	25
2.2. Reparação e Substituição	25
2.3- Redução do preço.....	26
2.4- Anulação ou resolução do contrato de compra e venda.....	28
3- Em especial no Direito do Consumo.....	33
Conclusões	35
Notas bibliográficas	38
Índice.....	43