



Dissertação

A execução específica no contrato de locação financeira

Mestrado em Solicitadoria de Empresa

Inês Sofia Gomes da Cruz

Leiria, setembro de 2024



Dissertação

A execução específica no contrato de locação financeira imobiliária

Mestrado em Solicitadoria de Empresa

Inês Sofia Gomes da Cruz

Dissertação de Mestrado realizada sob a orientação da Doutora Cátia Marques Cebola,
Professora da Escola Superior de Tecnologia e Gestão do Instituto Politécnico de Leiria,
e coorientação do Mestre Nuno Abranches Pinto, Professor da Escola Superior de
Tecnologia e Gestão do Instituto Politécnico de Leiria

Leiria, setembro de 2024

Originalidade e Direitos de Autor

A presente dissertação é original, elaborada unicamente para este fim, tendo sido devidamente citados todos os autores cujos estudos e publicações contribuíram para a sua elaboração.

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição de que seja mencionada a Autora e feita referência ao ciclo de estudos no âmbito do qual a mesma foi realizado, a saber, Curso de Mestrado em Solicitadoria de Empresa, no ano letivo 2023/2024, da Escola Superior de Tecnologia e Gestão do Instituto Politécnico de Leiria, Portugal, e, bem assim, à data das provas públicas que visaram a avaliação deste trabalho.

Agradecimentos

A todos os que caminharam ao meu lado neste grande desafio de ganhar e renovar conhecimentos técnicos.

A todos os que me ajudaram a transcender limites e transpor barreiras.

Aos de sempre...aos meus pais de sangue e coração, pela presença, resiliência, entreaajuda, apoio e, mais que tudo, amor. Especialmente, à sra. minha mãe.

A quem não só caminhou ao meu lado, como permitiu, colaborou e impulsionou esta viagem, como muitas outras... Dr. António Pereira, Manuela Pereira e também aos que trabalham ao meu lado.

Ao André Leonor por “relembrar”.

Aos meus orientadores, Professora Doutora Cátia Marques Cebola e Professor Doutor Nuno Abranches Pinto, pela disponibilidade total, compreensão, assertividade, entreaajuda, apoio e paciência.

Às companheiras e amigas de luta, Inês Marie Jeanne; Joana Alves e Marta Serrão, por me terem acolhido, “vão ficar para sempre”.

Às pessoas que me fizeram bem, Maria Inês; Mariana; Maria João, Inês e Julienne.

À Maria Cláudia, à Fátima Pereira e à Vera Malta por tudo e mais alguma coisa.

A todos os professores pela exímia dedicação.

A mim própria, por me ter predisposto e acreditado.

Resumo

A presente dissertação insere-se no âmbito do estudo do contrato de locação financeira imobiliária de prédio urbano e a aplicação do regime da execução específica previsto no art.º 827º e seguintes (ss) do Código Civil (CC).

O contrato de locação financeira é amplamente utilizado em Portugal, quer tenha como objeto bens móveis sujeitos ou não a registo, bem como bens imóveis, considerando que resulta como uma alternativa ao financiamento para aquisição de determinado bem, permitindo, o gozo e fruição daquele pelo locatário sem que despenda do valor inerente à sua aquisição, possibilitando, assim, que este não se descapitalize e proceda à gestão financeira de forma mais equilibrada.

Ora, denotando-se a atual “crise imobiliária” decorrente, entre outros motivos, da sobrevalorização dos imóveis em Portugal e da dificuldade na obtenção de crédito para aquisição de habitação própria e permanente, considera-se pertinente o estudo da aplicação do regime da execução específica ao *leasing* imobiliário com o objetivo de alargar a proteção dos sujeitos contratuais e promover a celeridade processual e o desenvolvimento da economia.

Apraz, assim, proceder à análise do decreto-lei nº10/91, de 09 de janeiro, que previu a aplicação da execução específica ao contrato de *leasing*, tendo em conta que o regime legal atual da locação financeira, regulado pelo decreto-lei n.º 149/95, de 24 de junho, não prevê o recurso à execução específica, por forma a apurar se, atendendo às atuais circunstâncias do mercado imobiliário, faria sentido prever-se, novamente, a sua aplicação no âmbito deste contrato em específico.

Destarte, o presente estudo será estruturado por três capítulos, sendo o capítulo I dedicado ao estudo da locação financeira. Por sua vez, o capítulo II prossegue o estudo da locação financeira imobiliária e por fim o capítulo III ocupar-se-á da execução específica na locação financeira imobiliária.

Palavras-chave: “Locação financeira”; “Contrato financeiro”; “Imóveis”; “Opção de compra”; “Execução específica”.

Abstract

This dissertation is part of the study of the real estate leasing contract of an urban building and the application of the specific performance regime provided for in article 827 et seq. (ss) of the Civil Code (CC).

The financial leasing contract is widely used in Portugal, whether it has as its object movable property subject to registration or not, as well as immovable property, considering that it results as an alternative to financing for the acquisition of a certain asset, allowing the enjoyment and enjoyment of it by the lessee without spending the value inherent to its acquisition, enabling, Thus, that it does not decapitalize and proceeds with financial management in a more balanced way.

Now, denoting the current "real estate crisis" due, among other reasons, to the overvaluation of real estate in Portugal and the difficulty in obtaining credit for the acquisition of own and permanent housing, it is considered pertinent to study the application of the specific execution regime to real estate leasing with the aim of extending the protection of contractual subjects and promoting procedural speed and the development of the economy.

It is therefore pleased to proceed with the analysis of Decree-Law No. 10/91, of January 9, which provided for the application of specific performance to the leasing contract, taking into account that the current legal regime of financial leasing, regulated by Decree-Law No. 149/95, of June 24, does not provide for the use of specific performance, in order to determine whether, Given the current circumstances of the real estate market, it would make sense to provide for its application again within the scope of this specific contract.

Thus, the present study will be structured by three chapters, with chapter I dedicated to the study of financial leasing. In turn, Chapter II continues the study of real estate financial leasing and finally Chapter III will deal with the specific execution in real estate financial leasing.

Keywords: “Finance Lease”; “Financial Contract”; “Properties”; “Purchase Option”; “Specific Performance”.

Índice

Originalidade e Direitos de Autor	iii
Agradecimentos	iv
Resumo	v
Abstract	vi
Lista de Figuras	x
Lista de siglas e abreviaturas	xi
Introdução e delimitação do estudo	1
Capítulo I – A locação financeira	3
1. Noção de contrato de locação financeira	3
2. Génese da locação financeira – Enquadramento legal e evolução histórica em Portugal	6
3. Sujeitos do contrato de locação financeira	12
3.1. Considerações gerais	12
3.2. Efeitos do contrato de locação financeira quanto aos sujeitos – Direitos e Obrigações	15
3.2.1. Direitos e obrigações do locador	15
3.2.2. Direitos e obrigações do locatário	15
4. Cessação do contrato / incumprimento – Considerações gerais	16
Capítulo II – A locação financeira imobiliária	20
1. A locação financeira imobiliária em Portugal – contexto atual	20
2. Locação financeira imobiliária	23
3. A locação financeira de prédios urbanos	27
3.1. Objeto e prazo	27
3.2. Obrigações pecuniárias	28
3.3. Direitos reconhecidos ao locatário	29
3.4. Procedimento	30
3.5. A locação financeira - bem imóvel futuro	31

3.5.1. Tipificação do contrato	31
3.5.2. Produção de efeitos e fases	33
4. Vantagens e desvantagens da locação financeira imobiliária.....	36
4.1. Esfera do locador e locatário – direito de propriedade.....	36
4.2. Esfera do locatário.....	38
4.2.1. Financiamento e segurança jurídica	38
4.2.2. Flexibilidade contratual / material	39
4.2.3. No âmbito fiscal	40
4.2.4. Escolha de imóvel / Responsabilidade por benfeitorias	41
5. Formação e forma do contrato de locação financeira imobiliária	44
5.1. Formação: a “dicotomia” entre as c.c.g. vs o princípio da liberdade contratual.	44
5.2. Forma e publicidade do contrato de locação financeira imobiliária	47
Capítulo III – Do regime da execução específica na locação financeira imobiliária.	49
1. Incumprimento das obrigações – enquadramento da execução específica.	49
1.1. Mora do devedor.....	51
1.2. Incumprimento por impossibilidade de cumprimento ou por mora não imputável ao devedor	52
1.3. Incumprimento e mora imputáveis ao devedor	54
1.3.1. Impossibilidade culposa do cumprimento	54
1.3.2. Impossibilidade parcial do cumprimento	54
2. A Execução Específica – considerações gerais.....	55
3. A Execução Específica e o Contrato-Promessa – o caso especial da promessa de compra e venda	56
3.1. O contrato-promessa: considerações gerais.....	57
3.2. A execução específica prevista no art.º 830º in fine do CC	58
3.2.1. A execução específica – Eficácia real	61
3.2.2. A execução específica – natureza obrigacional.....	62
3.3. Efeito material da decisão judicial.....	63
3.3.1. Efeitos de decisão judicial – considerações gerais	63
3.3.2. Efeitos de decisão judicial – ação de execução específica	64

3.4. Efeitos registais do leasing imobiliário e da ação de execução específica.....	71
4. A atual crise imobiliária em Portugal: análise do problema e da proposta de solução.	76
4.1. Colocação do problema	76
4.2. Ação de execução específica intentada pelo locador.....	81
4.2.1. Exercício da opção de compra: falta de pagamento do valor residual	81
4.2.2. Exercício da opção de compra: falta de comparência na escritura-pública ou DPA; incumprimento das obrigações fiscais.....	82
4.3. Ação de execução específica intentada pelo locatário	83
4.3.1. Exercício da opção de compra: falta de comparência em escritura-pública /DPA de aquisição	83
4.3.2. Desinteresse do locador na venda ao locatário	84
4.4. Da necessidade de prever legalmente a execução específica no regime jurídico da locação financeira	85
5. Conclusão	92
6. Referências bibliográficas.....	95

Lista de Figuras

Figura 1 - Gráfico de Produção Leasing Português.....	22
Figura 2 - Produção de leasing imobiliário em Portugal - 3º trimestre de 2023.....	22

Lista de siglas e abreviaturas

2 ^a /3 ^o	segunda / terceiro
al./als.	alínea /alíneas
ALF	Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting
art./arts.	artigo / artigos
BdP	Banco de Portugal
CC	Código Civil
cfr.	conforme
c.c.g.	cláusulas contratuais gerais
CIRS	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
CIVA	Código do Imposto sobre Valor Acrescentado
CMVM	Comissão de Mercado de Valores Mobiliários
CN	Código do Notariado
CPC	Código Processo Civil
CPCV	Contrato de Promessa de Compra e Venda
CRPredial	Conservatória do Registo Predial
Cod.R.Predial	Código do Registo Predial
DI.	Decreto-Lei
DPA	Documento Particular Autenticado
ECC	Entrega de Coisa Certa
ESTG	Escola Superior de Tecnologia e Gestão
EUA	Estados Unidos da América
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal de Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRN	Instituto dos Registos e Notariado
IS	Imposto de Selo
IVA	Imposto de Valor Acrescentado
LULL	Lei Uniforme Relativa a Letras e Livranças
MP	Ministério Público
n ^o / n ^{os}	número / números

PH	Propriedade Horizontal
ss	seguintes
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
TRC	Tribunal da Relação de Coimbra
TRE	Tribunal da Relação de Évora
TRL	Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	Tribunal da Relação do Porto
UE	União Europeia
VPT	Valor patrimonial tributário

Introdução e delimitação do estudo

O presente estudo tem por objeto o recurso à execução específica no âmbito do contrato de locação financeira imobiliária.

A locação financeira regulada, atualmente, pelo DL. n.º 149/95, de 24 de junho, permite ao locatário ter o gozo de determinado bem, mediante o pagamento de uma renda ao locador, tendo a faculdade de o adquirir no termo do contrato, mediante o pagamento do valor residual que haja sido convencionado no respetivo contrato.

Ora, contrariamente ao que se verifica no regime jurídico vigente, o DL. n.º 10/91, de 09 de janeiro, entretanto revogado, consubstanciava-se no regime jurídico especial da locação financeira imobiliária, ali sendo consagrado no art.º 15º, *in fine*, a aplicação do regime da execução específica prevista no art.º 830º do CC aos contratos de *leasing* imobiliário.

A importância da realização desta investigação resulta da atual crise imobiliária que Portugal enfrenta nos últimos anos, mormente, nos seus efeitos perante o cidadão comum.

Nesta senda, constata-se que a crise se materializa, essencialmente, pela sobrevalorização dos imóveis e consequente dificuldade na obtenção de crédito para aquisição de habitação própria permanente.

A crise é de tal monta que a Comissão Europeia, no Relatório do Mecanismo de Alerta do ano de 2024, vem exatamente enunciar a sobrevalorização dos imóveis como situação vigente. Também o INE tem vindo a confirmar a subida de preços de habitação como adiante se verificará.

Ciente desta realidade, o legislador tem vindo a publicar vários diplomas com o escopo de mitigar esta crise tão severa para as famílias portuguesas.

Neste sentido entrou em vigor a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, no que concerne ao denominado programa do Governo Português “Mais Habitação”; o DL. n.º 10/2024, de 08 de janeiro, denominado por “Simplex Urbanístico” (procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria) e o DL. n.º 44/2024, de 10 de julho, que vem contemplar as condições a serem verificadas para o Governo apresentar garantias pessoais a instituições de crédito no sentido de estas concederem crédito destinado à primeira aquisição de habitação própria e permanente a jovens até aos 35 anos.

Ora, considerando esta sobrevalorização considera-se que pode ser “apetecível” ao locador não vender o bem no termo do contrato ao locatário pelo valor residual que tiver sido fixado, uma vez que, muito provavelmente, o valor comercial de tal imóvel subiu desmesuradamente no período compreendido entre a outorga do contrato e a data de termo daquele.

Assim, compete analisar se era de trazer de volta um regime especial para a locação financeira imobiliária e, conseqüentemente, a aplicabilidade da execução específica prevista no art.º 830º do CC, no sentido de proteger a posição do locatário, mormente, no que à aquisição do bem diz respeito.

Neste sentido, no primeiro capítulo introduzir-se-á a locação financeira, competindo estudar-se a sua génese; os sujeitos contratuais e respetivos efeitos do contrato na esfera das partes.

Prosseguindo-se com a introdução do capítulo segundo, pretende-se aqui indicar quais as vantagens e desvantagens do recurso ao *leasing* imobiliário, bem como a forma e publicidade do contrato de locação financeira imobiliária.

Por fim, no capítulo terceiro dirige-se o foco para a análise do aludido Dl. nº10/91, de 09 de janeiro, e o regime de execução específica no contrato de locação financeira imobiliária, que consubstancia o cerne do presente estudo.

O escopo deste capítulo é dar resposta quanto à necessidade ou ambiguidade de se voltar a prever um regime especial para a locação financeira imobiliária, mas, principalmente, o regime da execução específica, à semelhança do que ocorria no Dl. nº10/91, de 09 de janeiro.

Pretende-se, ademais, averiguar quanto à salvaguarda da posição do locatário no que concerne à aquisição do bem no termo do contrato.

A metodologia de investigação do presente trabalho assentou na pesquisa bibliográfica, doutrinal e análise jurisprudencial. Assim, procedeu-se à análise de diversa doutrina, não só pelo recurso a obras de autor, como de dissertações de mestrado e teses de doutoramento, aliado à análise de artigos científicos; revistas, sem prescindir do necessário estudo de várias sentenças e acórdão de todos os tribunais superiores portugueses.

Capítulo I – A locação financeira

1. Noção de contrato de locação financeira

A locação financeira encontra-se regulamentada no Dl. nº149/95, de 24 de junho, constituindo um contrato tipificado legalmente, atendendo ao seu uso recorrente¹. Neste contrato o locador financeiro concede ao locatário financeiro o gozo temporário de determinada coisa corpórea adquirida pelo locador a terceiro (fornecedor) por indicação e escolha prévia do locatário mediante a contrapartida do pagamento de renda. No *terminus* do contrato o locatário poderá optar pela aquisição do bem ao locador nos termos do previsto no art.º 9º, nº1, al.c), do Dl. 149/95, de 24 de junho.

Assim sendo, estamos perante um contrato sinalagmático e oneroso considerando que obriga ambas as partes à respetiva prestação, gerando benefício patrimonial tanto na esfera do locador como do locatário.

Na realidade a doutrina partilha e converge quanto a determinados elementos específicos para caracterizar a génese e o cerne deste contrato, nomeadamente: o financiamento e a garantia detida pelo locador, conforme a seguir se analisa.

No que ao financiamento diz respeito, Leitão (2019) considera que o “(...) leasing constitui uma forma desnaturada de locação, já que representa antes uma operação de financiamento, próxima do mútuo, o que justifica que o regime do contrato se afaste muito do da locação” (p. 274).

Leitão (2008) descreve, ademais, que a locação é “(...) essencialmente, um negócio de crédito, ainda que vertido nos moldes da velha locação. Assim não lhe são aplicáveis as regras da compra e venda e, designadamente, as regras da venda a prestações” (p. 563).

Nesta senda, Munhoz (1997) define o contrato de locação financeira como o mecanismo que permite que “(...) alguém obtenha e utilize um determinado bem, sem que tal implique o pagamento imediato do preço correspondente” (p. 7). Acrescentando que o “o leasing, reconduz-se, portanto, a uma operação de financiamento (...)” (p. 7)

¹ Como nos dá conta Martinez (1996, p. 305) “(...) o legislador tipifica aqueles contratos em que as partes recorrem com maior frequência”. Acrescenta que a tipificação legal por norma, é posterior à tipificação social, ou seja, perante a verificação “(...) que um determinado contrato está enraizado na prática jurídica (...) com alguma frequência (...)”.

Neste caminho, Garcia (1998) refere que “(...) o leasing apresenta-se como uma técnica original de financiamento industrial, complementar das formas de financiamento tradicionais (...)” (p. 45).

Cumpra, agora, analisar-se a vertente do leasing como garantia.

Regressando à posição de Leitão (2006) vem este arguir que a locação se consubstancia numa garantia, tendo em conta que consiste numa operação de financiamento, em que a propriedade do bem objeto de locação se mantém na esfera jurídica do locador, havendo apenas transmissão de propriedade caso o locatário opte pela aquisição no termo do contrato. (p. 278)

Nesta senda, observa-se, segundo este, que juridicamente o leasing é “incorporado” por vários contratos, nomeadamente: i) a compra e venda entre fornecedor e locador; ii) a cedência do uso do bem ao locatário, sendo possível ainda verificar-se a renovação do contrato, bem como a sua liquidação ou até eventual nova compra e venda. (Leitão L. M., 2006, p. 278)

Estabelece, ainda ali, que para a classificação do *leasing* como garantia, observam-se os seguintes elementos:

i) Operação de financiamento que conduz a um empréstimo; ii) A aquisição de propriedade pelo credor (locador), que a conserva não só no âmbito da sua posição contratual com o locatário, bem como a 3^{os}. (Leitão L. M., 2006, p. 278)

Define, Leitão (2006) que, na sua conceção, se configura como uma garantia não possessória, tendo em conta que a posse é transmitida, ainda que temporariamente ao locatário até ao termo do contrato. Não obstante a sua visão do *leasing* como garantia, não a classifica, obviamente, como uma garantia “tradicional”, pois não provém de convenção negocial decorrente de uma obrigação específica, nem pelo facto da propriedade ser conferida ao locador para esse fim em exclusivo. (pp. 278,279)

Vasconcelos (2019) vem anuir à posição de Menezes Leitão ao considerar o *leasing* como uma garantia, enunciando que “uma das suas características mais relevantes é ser um mecanismo de garantia para o locador do crédito que o concede. Essa garantia assenta na propriedade do bem comprado (...)” (p. 531).

Verifica-se, deste modo, a existência de posições doutrinárias no sentido de considerarem que se deve aplicar ao *leasing* os princípios inerentes às garantias, fundamentando-se que esta adstrição deve ser suportada em exclusivo pela função do negócio e não pela sua estrutura.

Neste âmbito crê-se que tal a verificar-se, não obstante à aplicação dos princípios gerais e atendendo à composição do contrato de locação financeira, no que às cláusulas contratuais gerais² (c.c.g.), reguladas pelo Dl. nº446/85, de 25 de outubro, diz respeito deverão equacionar-se normas específicas quanto à forma de executar esta garantia em particular.

Assim, e apesar de já se prever o recurso à providência cautelar “simplificada” conforme se estudará adiante, constata-se que o regime geral não é possível de se aplicar considerando, a título meramente indicativo, que não pode o locador penhorar o que já lhe pertence.

Comprova-se que a doutrina aqui invocada é unânime quanto ao facto de se considerar a locação financeira como uma operação que visa o financiamento de forma alternativa ao crédito tradicional, permitindo ao locatário ter o gozo do bem sem se descapitalizar. Desta forma é possível ao locatário proceder a uma gestão financeira mais flexível, sendo esta, inclusivamente, uma das vantagens do recurso a este contrato, sem prejuízo de outras que adiante se faz referência.

Independentemente deste elemento caracterizador, o *leasing* consubstancia-se num contrato autónomo quando colocado em comparação com a compra e venda e a locação prevista no art.º 1022º e ss. do CC, apesar de lhe poder ser aplicado o regime jurídico dos contratos com natureza subjacente àquele, nomeadamente, em tudo o que não estiver regulado no seu próprio regime jurídico.

Considera-se, assim, que se trata de um contrato com uma estrutura mista ou “tripartida”, conforme já se evidenciou, uma vez que comporta as características de um contrato de mútuo; de compra e venda e de locação.

² Incluídas no ordenamento jurídico português pelo Decreto-lei nº446/85, de 25 de outubro, tendo sido sucessivamente alterado por: Decreto-lei nº220/95, de 31 janeiro (retificado pela rectificação nº114-B/95, de 31 de agosto); Decreto-lei nº 109-G/2021, de 10 de dezembro; Decreto-lei nº249/99, de 07 de julho; Decreto-lei nº323/2001, de 17 de dezembro; Lei nº32/2021, de 27 de maio; Decreto-lei nº108/2021, de 07 de dezembro; Decreto-lei nº109-G/2021, de 10 de dezembro; Lei nº10/2023, de 03 de março e Decreto-lei nº123/2023 de 26 de dezembro.

2. Génese da locação financeira – Enquadramento legal e evolução histórica em Portugal

O contrato de locação financeira encontra a sua génese no *leasing*³ tendo este, por sua vez, origem norte-americana, constando que o recurso a esta figura contratual se iniciou na primeira metade do século XIX. Cordeiro e Cordeiro (2023) afirma que a sua popularidade se deveu à *Bell Telephone Company*⁴, sociedade, criada em 1877, que veio a deter o monopólio dos serviços de telecomunicações nos Estados Unidos e Canadá, tendo esta optado por alugar telefones em vez de os vender. No entanto, aponta-se o ano de 1950 para o surgimento do *leasing* nos EUA e na Europa na década de 1960. Cordeiro e Cordeiro (2023) p.648.

Atualmente o regime legal em vigor em Portugal é o vertido no Dl. nº149/95, de 24 de junho. Não obstante, cumpre, evidenciar-se o facto deste diploma nos arts. 9º, nº2; 10º, nº2 e 11º, nº2 prever a aplicação das normas inerentes à locação civil regulada nos arts. 1022º e ss do CC, desde que estes não se mostrem incompatíveis com o regime jurídico do *leasing*, ou seja, sob a condição da sua aplicação não colocar em causa os efeitos específicos do contrato de locação financeira sob os respetivos contraentes.

O primeiro regime legal de locação financeira em Portugal foi introduzido mediante a entrada em vigor do Dl. nº 171/79, de 6 de junho, considerando o “caminho aberto” pela entrada em vigor do Dl. nº 135/79, de 18 de maio (que definiu as sociedades de locação financeira e as normas inerentes ao exercício daquelas).

Cumpre atender-se a este primeiro regime legal com o devido afincio, estudando-se as suas principais matrizes.

Assim, este diploma⁵ estipulava uma aplicação limitada e restritiva daquele contrato, nomeadamente, pelo facto de apenas prever o recurso à locação financeira, quando o objeto fosse equipamento ou imóveis que estivessem afeto(s) ou a afetar ao investimento na indústria, agricultura, comércio ou em outros sectores que prosseguissem o interesse público, conforme resulta expressamente do art.º 2º e art.º 3º, nº1, daquele normativo.

³ Na terminologia inglesa provém do verbo “*to lease*” que se traduz em “dar de arrendamento”.

⁴ Fabricante de telefones, detentora da patente produzida por Alexander Graham Bell e seu assistente Thomas Watson.

⁵ Promulgado pelo Presidente da República António Ramalho Eanes.

No que diz respeito à sua composição, no capítulo I (arts. 1º a 5º) dispunha, este, quanto aos princípios gerais; às disposições relativas à locação de bens móveis e imóveis.

Evidencia-se o facto de o art.º 4º, *in fine*, sob a epígrafe: “Limites à autonomia das partes” vir estabelecer que competia ao BdP intervir quanto à fixação de determinados termos contratuais (nomeadamente quanto a montantes de rendas; valores residuais e respetivos critérios de eventual revisão destes), consubstanciando-se, tal, numa efetiva limitação ao exercício da liberdade contratual.

Nesta senda, impunha-se, ainda, neste diploma que os contratos tipo desta locação fossem previamente aprovados pelo BdP.

No que concerne à forma, o art.º 8º estabelecia que o contrato de locação, que tivesse por objeto coisa móvel deveria ser celebrado por documento particular (caso o bem móvel fosse sujeito a registo era devida a competente autenticação notarial, em caso contrário apenas se mostrava suficiente que fosse a assinatura dos contraentes reconhecidas por semelhança *vs* bem imóvel que impunha a celebração de escritura pública.

No que tange à publicidade, quando tivesse por objeto bem imóvel, à semelhança do que ainda se verifica atualmente, a locação financeira estava sujeita à inscrição na CRPredial nos termos do art.º 9º, nº1, deste diploma.

Já no que diz respeito ao prazo contratual, quando o contrato tivesse por objeto imóvel era de dez anos não podendo ultrapassar os trinta anos, considerando-se reduzido a este prazo caso as partes convencionassem período superior.

Destaca-se, ainda, obrigação de o locador vender o bem ao locatário, no termo do contrato caso este assim o optasse (art.º 19º).

Seguiu-se a publicação do Dl. nº 311/82, de 4 de agosto, que previu vários benefícios fiscais, como, a título meramente exemplificativo, a isenção da (àquela data) contribuição predial⁶ e redução da SISA⁷, entre outros. Benefícios estes que no decurso do tempo deixaram de estar legalmente consagrados.

Corria o ano de 1989, quando se assistiu à entrada em vigor do Dl. nº 168/89, de 24 de maio, que se limitou a revogar o disposto no art.º 4º, nº2, do Dl. nº 171/79, de 6 de junho no que concerne à imposição dos “modelos tipo” do contrato de locação financeira terem de ser submetidos à previa apreciação pelo BdP, assistindo-se, assim, a uma

⁶ Atualmente correspondente ao IMI.

⁷ Atualmente correspondente ao IMT.

“abertura” deste regime, resultante do crescente recurso aos contratos de locação financeira, estabelecendo-se, ali, que apesar da locação financeira obedecer a normas imperativas previstas por lei e em avisos do BdP que os locadores são obrigados a respeitar, em tudo o demais vigora o princípio da autonomia entre as partes.

Já a década dos anos 90 foi considerada a época em que se verificou a maior e mais relevante evolução no “percurso” do *leasing* em Portugal, atendendo aos vários diplomas publicados neste âmbito que, como se analisará adiante, “liberalizaram” a locação financeira em várias vertentes.

O primeiro diploma publicado nesta década foi o Dl. nº 18/90, de 11 de janeiro, que, apenas revogou o disposto no art.º 6º, nº2, do Dl. nº 171/79, de 6 de junho, no que dizia respeito à dispensa da autorização prévia do Ministério das Finanças para que um locador que fosse uma sociedade estrangeira, pudesse outorgar um contrato de locação financeira em Portugal.

No início do ano de 1991 entrou em vigor o Dl. nº 10/91, de 9 de janeiro que se consubstanciou num ponto de viragem no âmbito do regime legal da locação financeira imobiliária, destacando-se o facto de ter ampliado a sua aplicação (quanto ao objeto), permitindo, assim, que fossem celebrados contratos que tivessem, por objeto, imóveis destinados à habitação própria e permanente do locatário.

Denota-se que é este diploma que vem consagrar a aplicação do regime da execução específica previsto no art.º 830º do CC ao contrato de *leasing*, no seu art.º 15º *in fine*, cujo seu propósito de vigência e utilidade da sua aplicação é o âmago do presente estudo.

Cumpra também especificar que no que concerne à cessação do contrato, este regime prevê que tal se verifique perante o decurso do prazo; por denúncia; revogação ou resolução, não sendo aplicadas as normas especiais para a cessação do contrato de arrendamento urbano.

Assinala-se que pela sua entrada em vigor, apesar do Dl. nº171/79, de 6 de junho, lhe ser aplicável subsidiariamente, vem este retirar as limitações (previstas no art.15º daquele) no que à transmissão da posição do locatário diz respeito, prevendo-se ali no seu art.11º a livre transmissão daquela posição.

Ora, decorridos mais de quatro anos fora promulgado o Dl. nº149/95, de 24 de junho (regime atualmente em vigor), tendo este, até aos dias de hoje, sido alterado pelo Dl. nº 265/97, de 2 de outubro (retificado pela retificação nº17-B/97 de 31 de outubro); pelo Dl. nº 285/2001, de 3 de novembro e, por fim, pelo Dl. nº30/2008, de 25 de fevereiro, tendo revogado o Dl. nº 171/79, de 6 de junho.

Segundo Cordeiro e Cordeiro (2023), a locação financeira, perante a entrada em vigor deste diploma “(...) viu substituir a sua regulamentação marcadamente civilística por um tipo de articulado vincadamente bancário. O diploma é mais funcional, acentuando, por essa via, a vertente financeira do *leasing*” (p. 654).

O Dl. n.º 265/97, de 02 de outubro (correspondente à 1ª alteração ao regime legal em vigor) veio revogar o Dl. n.º 10/91, de 9 de janeiro, tendo em conta que até aquela data se mantinha a dúvida quanto à subsistência deste diploma (que, se recorda, estabelecia o regime específico do contrato de locação financeira de imóveis para habitação).

O principal fundamento da revogação do Dl. n.º 10/91, de 9 de janeiro, assentou no facto de se ter verificado, desde logo, que não havia sido revogado pela entrada em vigor do Dl. n.º 149/95, pelo que a sua permanência em vigor consubstanciava, na prática, na existência de um regime específico e especial para os contratos que tivessem por objeto imóveis para habitação, sendo que o legislador, atendendo à parca quantidade de contratos de locação financeira de imóveis para habitação realizados, considerou que não se justificava a existência de tal direito especial, submetendo este contrato ao regime geral da locação financeira.

No que concerne às alterações do Dl. n.º 149/95, assinala-se, desde logo a previsão de contratos que tivessem por objeto prédios em propriedade horizontal, incluindo, assim, os imóveis destinados a habitação. Não obstante, procedeu a alterações aos arts. 3º; 10º; 11º; 20º e 21º que de seguida se analisam e que visaram uniformizar o regime jurídico que regula estes contratos, seja qual for o seu objeto.

No que à forma do contrato diz respeito, o seu art.º 3º, n.ºs 1, 2 e 3, perante imóveis, promoveu a exigência de certificação notarial de existência da licença de construção ou de utilização para os contratos que tenham por objeto imóveis e quanto a bens móveis sujeitos a registo, passou a ser exigida a aplicação do art.º 2º do Dl. n.º 250/96, de 24 de dezembro, nomeadamente de reconhecimento por semelhança ou de indicação feita pelo signatário do: “(...) número, data e entidade emitente do respetivo bilhete de identidade ou documento equivalente emitido pela autoridade competente de um dos países da União Europeia ou do passaporte.”⁸

⁸ A versão originária do diploma apenas previa o reconhecimento presencial de assinaturas realizado por notário e registo na conservatória quando o contrato tivesse por objeto bem imóvel. Já perante bens móveis sujeitos a registo apenas se previa o seu registo na conservatória competente não existindo a obrigação do reconhecimento de assinaturas.

No que respeita ao art.º 10º (obrigações do locatário), passou a prever-se no nº1, al.b), quando o contrato tivesse por objeto fração autónoma, a obrigação de pagar “(...) as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum;”. Por sua vez, no art.º 10º nº2, al.e), passou a consagrar-se ao locatário o direito de: “Exercer, na locação de fracção autónoma, os direitos próprios do locador, com excepção dos que, pela sua natureza, somente por aquele possam ser exercidos;”.

Já o art.º 11º, nº3, dizia respeito ao anterior nº 2, nomeadamente quanto à legitimidade do locador se opor à transmissão da posição contratual, caso se comprovasse que o cessionário não oferecia as garantias necessárias à execução do contrato.

O art.º 20º visava o prazo a ser observado caso as partes convencionassem a possibilidade de antecipar das rendas, sendo ali fixado que caso o objeto fosse bem móvel o prazo não poderia ser superior a 6 meses e caso fosse bem imóvel o prazo não poderia exceder 18 meses.

Por fim, veio tal diploma, plasmar no art.º 21º, nº8, a legitimidade para o recurso à providência cautelar de entrega judicial e cancelamento de registo aos contratos que tivessem por objeto bens imóveis.

Seguiu-se a entrada em vigor do Dl. nº 285/2001, de 03 de novembro, que não se limitou à alteração do Dl. nº149/95 como alterou o Dl. nº 72/95, de 15 de abril, que regula as sociedades de locação financeira, bem como, o Dl. nº 298/92, de 31 de dezembro, que aprovou o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

Salienta-se, de seguida, a entrada em vigor do Dl. nº 285/2001, de 03 de novembro⁹, por vir consignar que perante o facto de as partes convencionarem termos contratuais (legitimadas pelo princípio da liberdade contratual) onde não estabeleçam cláusulas contratuais que se direcionassem no sentido de ver as pretensões de ambas as partes acauteladas, devem prevalecer as regras gerais de direito, pelo que, procedeu, deste modo, à revogação de um conjunto de normas constantes do regime do contrato de locação financeira.

Destarte, no sentido de aplicar a este contrato as regras gerais de direito afastando as normas imperativas que o regulavam, além de proceder à alteração do art.6º referente

⁹ Tendo, igualmente, procedido a alterações ao Dl. nº 72/95, de 15 de abril, que regula as sociedades de locação financeira, bem como, ao Dl. nº 298/92, de 31 de dezembro, que aprovou o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

ao prazo, revogou os arts. 4º (“Rendas e valor residual”); 5º (“Redução das rendas”), 16º (“Mora no pagamento das rendas”) e 20º (“Antecipação das rendas”).

Quanto à alteração do art.º 6º, no que ao prazo diz respeito, passou a prever-se quanto aos bens móveis que o prazo de duração do contrato não deve ultrapassar o período estimado de utilização económica do bem (nº1). Estabelece, ademais, o prazo máximo do contrato de locação financeira para trinta anos, sendo que, se for convencionado prazo superior é reduzido a este (nº2). Já o art.º 6º, nº3 previa que caso não houvesse convenção entre as partes o prazo de vigência considerava-se celebrado por um período de 18 meses quando o objeto seja bem móvel e de sete anos perante bem imóvel.

Consideramos que este diploma encontra o seu âmago na obtenção de transparência dos termos contratuais e da livre concorrência, visando proteger os consumidores quanto aos serviços prestados pelas instituições com legitimidade para a realização de operações financeiras inerentes à locação financeira.

O escopo deste regime visou, igualmente, facultar legitimidade para as sociedades de locação financeira e instituições bancárias (garantindo-se, assim, a concorrência entre estas) celebrarem contratos de locação operacional de bens móveis. Releva-se o facto de se ter considerado, neste regime legal, que as instituições (bancárias ou que tivessem por objeto social a locação financeira), apenas se deviam cingir às operações de financiamento não devendo prestar serviços inerentes à conservação e manutenção dos bens objeto da locação, sendo estes prestados em regime de *outsourcing*.

No que concerne ao Dl. nº 30/2008, de 25 de fevereiro, este consubstanciou-se na terceira alteração legislativa ao Dl. nº149/95, de 24 de junho e teve como primordial sentido evitar ações judiciais escusadas e, conseqüentemente, promover o descongestionamento dos tribunais¹⁰. Procedeu, assim, a alterações aos arts. 3º (“Forma e publicidade”); 17º (“Resolução do contrato”) e 21º (“Providência cautelar de entrega judicial e cancelamento de registo”), conforme melhor se afere de seguida.

Ora, no que à forma diz respeito, nos termos do art.º 3, nº2, dispensa-se o reconhecimento presencial das assinaturas se forem realizadas aquando do pedido de registo, perante o oficial de registos, verificando este a existência de licença de utilização ou construção.

¹⁰ Na sequência da Resolução do Conselho de Ministros nº172/2007, de 06 de novembro, no que respeita à aprovação das medidas de descongestionamento dos tribunais judiciais disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/resolucao-conselho-ministros/172-2007-629448>

No que tocou à resolução por incumprimento e cancelamento do registo, o art. 17º, nº2, veio estabelecer que o cancelamento do registo da locação financeira opera autonomamente, ou seja, não depende de recurso a qualquer tipo de ação judicial inerente à recuperação da posse do bem dado à locação, operando este cancelamento por meio das vias administrativas, bastando a prova da comunicação da resolução à contraparte nos termos gerais.

Por fim, o art.º 21º, nº1, dispõe quanto à providência cautelar de entrega judicial (quando o locatário não exerça a opção de compra e não entregue o bem locado), prevendo, na sequência do disposto no art.º 17º, que após o locador requerer o pedido de cancelamento do registo da locação financeira, efetuada com recurso a meios eletrónicos para este efeito (quando tecnicamente possível), tem legitimidade para promover, desde logo, providência cautelar peticionando a entrega do bem locado, pelo que o recurso à depende do prévio cancelamento do registo de locação.

O art.º 21º, nº2 estabelece que o locador fundamenta sua pretensão e apresenta a respetiva prova, pelo que perante tal circunstância o tribunal tem a obrigação do recurso a meios eletrónicos (quando tecnicamente possível), para consultar o registo de cancelamento.

Na prática confere-se legitimidade ao juiz para imediatamente após decretar a providência cautelar, nos termos do disposto no art.º 21º, nº7, decidir, desde logo, a causa principal considerando que, materialmente, ambas visavam a entrega do bem.

Crê-se que tal se consubstancia na materialização do Princípio da Economia e Celeridade Processual.

3. Sujeitos do contrato de locação financeira

3.1. Considerações gerais

Os sujeitos do contrato de locação financeira são o locador e o locatário, apesar de se verificar a participação de um terceiro interveniente: o fornecedor ou empreiteiro (quando o objeto seja imóvel futuro).

Martinez (2001) afirma, ainda, que “Do contrato de locação financeira emergem três tipos de relações” (p. 62). Enuncia, nesta senda, que se pode tratar de relação jurídica obrigacional ou relação jurídica real, dando a título exemplificativo desta última a relação decorrente de determinada circunstância específica como a construção de prédio pelo locador em terreno que seja da propriedade do locatário

Voltando aos sujeitos contratuais e fornecedor/empreiteiro, cumpre analisar as relações jurídicas estabelecidas entre estes.

No que diz respeito à relação entre locador e locatário encontra-se, esta, plasmada nos arts. 9º e 10º do regime da locação financeira. No que concerne à relação entre locatário e fornecedor/empreiteiro, encontra-se consagrada no art.º 13º do aludido regime.

Por fim, para a relação entre locador e fornecedor não existem normas especiais que a regulem, atendendo à natureza acessória que a caracteriza.

Ora, atendendo à natureza do contrato, verifica-se a relação entre o locador e locatário conforme resulta dos arts. 9º e 10º do regime jurídico da locação financeira; o locatário e o fornecedor da coisa ou empreiteiro (no caso do objeto do contrato se tratar de imóvel futuro), prevista no art.º 13º daquele regime e a relação entre o locador e o fornecedor do bem (quer seja empreiteiro ou vendedor).

No que diz respeito ao locador, no revogado Dl. nº 72/95, de 15 de abril¹¹, no seu art.º 4º sob a epígrafe “Exclusividade”, dispunha-se que: “Para além dos bancos, só as sociedades de locação financeira podem celebrar, de forma habitual, na qualidade de locador, contratos de locação financeira”.

Ora, considerando a revogação do aludido diploma, veio a alteração legislativa, promovida pelo Dl. Nº 186/2002, de 21 de agosto¹², alargar a competência e legitimidade para a celebração destes contratos por outras entidades, nomeadamente às instituições financeiras de crédito nos termos do nº2 do art.8º do Dl. nº 298/92, de 31 de dezembro, correspondente ao regime geral das instituições de crédito e sociedades financeiras.

O art.º 8º, nº2, estabelece, assim, que: “Só as instituições de crédito e as sociedades financeiras podem exercer, a título profissional, as atividades referidas nas alíneas b) a i), r) e s) do nº 1 do artigo 4.º, com exceção da consultoria referida na alínea i) (...)”.

Por sua vez a al. b) do art.2º do referido decreto vem especificar a operação de crédito associada à locação financeira, conforme se transcreve: “(...) b) Operações de crédito, incluindo concessão de garantias e outros compromissos, locação financeira e factoring; (...)”.

¹¹ Regula as sociedades de locação financeira.

¹² Procedeu à criação de um novo tipo de Instituição de Crédito, as Instituições Financeiras de Crédito (IFIC).

Estado / Disponível em:

<https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/legislacoes//dl186ano2002.PDF>

Constata-se, portanto, que apesar de se ter alargado a legitimidade para a concretização deste tipo de contratos a estas instituições financeiras, mantêm-se ainda um certo regime de exclusividade.

No que concerne ao locatário não se verificam critérios específicos para contratar nestes termos, pelo que pode ser pessoa singular ou coletiva, desde que com capacidade de gozo e de exercício de direitos, não obstante ao locador, após a apresentação da proposta pelo locatário, dever aferir a solvabilidade daquele.

A figura do fornecedor/empreiteiro encontra-se prevista no art.º 13º do DL n.º149/95, de 24 de junho, podendo ser, na prática, o produtor ou vendedor do bem. Por norma é uma sociedade cuja atividade comercial assenta na produção ou venda de bens (à exceção do caso em concreto em que o fornecedor seja empreiteiro, a quem o locador requeira a construção de determinado bem imóvel por instrução do locatário, pelo que, nestes casos, perante a natureza do bem e à necessidade da sua construção terá, impreterivelmente, que ser uma sociedade devidamente licenciada para o efeito). Em regra não são estabelecidas condições particulares quanto a este interveniente.

Denota-se, ainda, o facto de o fornecedor não ser, assim, parte do contrato de locação, pese embora seja parte integrante da operação total, sendo que, no que diz respeito à relação com o locatário, poderá este, caso se verifique uma desconformidade quanto ao objeto da locação, encetar os meios necessários à reparação de eventuais vícios.

Neste âmbito cumpre relevar que não obstante o locador comprar o bem ao fornecedor ou de proceder à compra de lote de terreno para ali ser construído o imóvel e de tomar, nessa circunstância, a posição de comprador, não responde perante o locatário pelos eventuais vícios que o bem possa apresentar.

Contata-se, a este propósito, que o locador confere legitimidade ao locatário para demandar o fornecedor para o exercício dos direitos inerentes ao proprietário, ou seja ao locador.

Destarte, apesar de não se desconsiderar a “figura” do fornecedor, a sua participação/intervenção pode classificar-se como acessória, sendo o contrato convencionado entre locatário e locador.

3.2. Efeitos do contrato de locação financeira quanto aos sujeitos – Direitos e Obrigações

3.2.1. Direitos e obrigações do locador

As obrigações essenciais inerentes à posição de locador financeiro resumem-se, genericamente, à aquisição ou a mandar construir o bem que vai ser objeto da locação, bem como, ceder o gozo daquele (atendendo ao fim a que se destina) e vender o bem no termo do contrato ao locatário caso este assim o pretenda, conforme dispõem as als. a), b) e c) do art.º 9º do Dl. nº149/95, de 24 de junho.

No que concerne aos direitos adstritos à sua posição contratual destacam-se a defesa da integridade do bem, bem como, o direito ao exame daquele (no caso de bem afeto à atividade comercial, desde que não afete a regular laboração e atividade comercial prosseguida pelo locatário).

O locador tem, ainda, o direito a fazer suas as peças ou outros elementos que componham o bem locado (exonerado de qualquer compensação), nos termos das als. a), b) e c) do nº2 do aludido art.º 9º do regime jurídico da locação financeira.

3.2.2. Direitos e obrigações do locatário

No que respeita aos direitos adstritos à posição do locatário, são eles, mormente, o uso e fruição do bem locado; a defesa da integridade do bem e do direito ao seu gozo; legitimidade no âmbito das ações possessórias (mesmo que seja contra o locador); a oneração do seu direito (total ou parcialmente) com a condição de tal ser expressamente autorizado pelo locador.

No âmbito da locação financeira de fração autónoma são lhe conferidos os direitos do locador (excetuando os que apenas podem ser, atendendo à sua natureza, exercidos pelo locatário) ao que acresce a aquisição do bem objeto da locação no termo do contrato, pelo preço previamente convencionado (valor residual), conforme o disposto no nº2 do art.10º do regime da locação financeira.

No que concerne às obrigações, elencadas no nº1 do art.º 10º, destaca-se, obviamente, ainda que de forma sucinta, o pagamento de rendas e das despesas decorrentes e indispensáveis à fruição das partes comuns do imóvel quando inserido em PH, bem como dos serviços que integrem o interesse comum dos proprietários ou do possuidor de frações autónomas naquele regime.

Acresce que tem a obrigação de atribuir ao bem o fim adstrito àquele, quer seja legal quer seja convencional, assegurando a sua conservação, e de fazer um uso prudente do mesmo, realizando, ainda, as reparações quer sejam de natureza urgente como necessárias ou até qualquer obra ordenada pela autoridade pública, conforme decorre do art.º 10º, nº1, als. b) a f) do aludido regime.

A este propósito Leitão (2008) considera que este “(...) é responsável pelas consequências advenientes do funcionamento da coisa designadamente pelo seguro obrigatório de responsabilidade civil” (p. 563).

Assume, ainda, a obrigação de facultar o exame ao bem locado ao locador (art.º 10º, nº1, al.c), ao que acresce a obrigação de não facultar ou ceder o gozo a 3º (quer a título oneroso ou gratuito), sublocar ou conferir comodato sem autorização do locador nos termos do art.º 10º, nº1 al. g) ao que acresce o previsto na al. h) quanto à obrigação de: “Comunicar ao locador, dentro de 15 dias, a cedência do gozo do bem, quando permitida (...).

Por outro lado, prevê a al. i) que o locatário tem a obrigação de “Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios no bem ou saiba que o ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam de direitos em relação a ele, desde que o facto seja ignorado pelo locador”.

Já a al. j) dispõe quanto à obrigação de realização de seguro do bem dado à locação “(...) contra o risco da sua perda ou deterioração e dos danos por ela provocados”; e, por fim, na al. k) prevê-se a obrigação de “restituir o bem locado, findo o contrato, em bom estado, salvo as deteriorações inerentes a uma utilização normal, quando não opte pela sua aquisição”.

4. Cessação do contrato / incumprimento – Considerações gerais

O regime legal da locação financeira não prevê disposições especiais no que concerne à cessação deste contrato, pelo que tal pode ocorrer: por mútuo acordo entre as partes; por caducidade e por resolução pelo locatário ou pelo locador.

Compete, assim, analisar estas formas de cessação do contrato.

Ora, no que respeita à cessação por mútuo acordo, como se pode verificar em qualquer negócio jurídico, as partes podem, por acordo, convencionar quanto à extinção do contrato, nomeadamente, quanto aos seus termos e efeitos. Tal pode constatar-se, a

título meramente exemplificativo, perante a dificuldade do locatário em cumprir o pagamento da renda.

No que à forma diz respeito, não se prevendo no regime qualquer norma especial a ser observada, deve atender-se à aplicação da liberdade de forma prevista no art.º 219º do CC.

Morais (2011) realça “(...) que a extinção por mútuo acordo opera *ex nunc*, não tendo eficácia retroactiva” (p. 240).

No que concerne à caducidade, mais uma vez denotando o facto de o regime legal da locação financeira não prever normas especiais nesta matéria, recorre-se ao termos gerais plasmados nos arts. 1051º e ss do CC (inerentes à locação civil), no que possa ser aplicado a estes contratos, em concreto quanto aos casos de caducidade tendo por objeto contratos com duração determinada.

Nestes termos, pode-se aplicar desde logo o disposto no nº1 do art.º1051º do CC, especificamente quanto à caducidade findo o prazo convencionado entre as partes ou fixado por lei, *in casu* nos termos do previsto no art.6º, nº3, do regime da locação financeira (estabelecendo o nº1 e nº2 desta norma os prazos a serem observados consoante a natureza do bem dado à locação).

Também perante a morte do locatário financeiro, quando o contrato tenha por objeto equipamentos, este pode caducar caso o sucessor legal não prossiga a atividade profissional do falecido, conforme resulta do disposto no art.º 11º *ad contrario* do regime do *leasing*, pelo que, a caducidade prevista no regime geral da locação aplicar-se-á nos termos do preceituado na primeira parte da al. d) do art. 1051º do CC, caso se verifique esta circunstância.

Considera-se, ademais, que também perante a extinção da sociedade locatária opera a caducidade do contrato (exceptuando-se convenção contratual em sentido diverso).

A perda da coisa locada e a expropriação do objeto da locação por utilidade pública, circunstâncias estas previstas nas als. e) e f) do art.º 1051º do CC também podem ditar a caducidade do contrato.

Analisando, agora, a cessação do contrato por resolução, tal remete para o incumprimento definitivo por uma das partes, dispondo a este propósito o art.º 17º, nº1, do regime legal da locação financeira conforme se transcreve: “O contrato de locação financeira pode ser resolvido por qualquer das partes, nos termos gerais, com fundamento no incumprimento das obrigações da outra parte, não sendo aplicáveis as normas especiais, constantes de lei civil, relativas à locação.” Aplicando-se os “termos gerais”,

recorre-se ao disposto no art.º 436º, *in fine*, do CC para examinar a forma de esta operar e quando é que se considera o contrato resolvido.

No que à forma diz respeito, conforme já se abordou, depende de comunicação à contraparte, sendo com base nesta que se regista o cancelamento de acordo com o disposto no art.º 17º, nº2, deste regime.

Quanto ao prazo para o efeito, caso não haja sido convencionado entre as partes, pode ser fixado prazo razoável para que o detentor do direito de resolução o possa exercer sob pena de caducidade daquele (art.º 436º, nº2, do CC). Nesta senda é aplicável o previsto no art.º 801º do CC quanto ao incumprimento definitivo culposo para fundamentar o direito à resolução. Ora, aplica-se, assim, o previsto no art.º 432º, *in fine*, do CC quanto à admissão da resolução do contrato, aqui se constatando que, para além da resolução legalmente prevista, também as partes podem convencionar nesse sentido.

Cumpre, ademais, considerar que os efeitos (à semelhança do que acontece na resolução por mútuo acordo) reportam à data da comunicação da resolução à contraparte em diante, não se aplicando retroativamente nos termos do preceituado no art.º 434º, nº2, do CC.

Ora, em jeito de síntese, a resolução pelo locador, quando o locatário seja pessoa coletiva, é, desde logo, prevista perante a dissolução; liquidação ou a insolvência daquela, determinando tal circunstância a resolução do contrato nos termos do disposto no art.º 18º, als. a) e b), do regime legal.

Acresce, neste âmbito, que nos termos do art.º17º do aludido regime, caso se verifique o incumprimento das obrigações previstas no contrato, pode qualquer uma delas, mediante comunicação da resolução à contraparte, resolver o contrato.

Na esfera do locatário não é habitual convencionarem-se cláusulas específicas neste tipo de contrato para este efeito, não obstante, atendendo ao regime geral, resultante do previsto no art.º 432º do CC, no que à resolução diz respeito, este sujeito tem legitimidade para resolver o contrato por exemplo perante eventual desconformidade do bem diretamente imputável ao locador; a falta de informação certa prestada ao locatário quanto às condições particulares ou gerais que gerem na perspetiva do locatário erro aquando da celebração do contrato e eventual direito ao arrependimento¹³; a falta de legitimidade para o dar de locação entre outros.

¹³ Neste âmbito, apesar de consagrados em vários diplomas, encontra-se previsto no art. 17º do DL n.º133/2009, de 02 de junho, sob a epígrafe “Direito de livre revogação”, no que concerne ao regime

Conclui-se que, não obstante a previsão nos termos gerais da locação, a resolução do contrato por iniciativa do locador prevista no regime jurídico da locação financeira é ali consagrada perante várias circunstâncias, sendo a posição do locador mais salvaguardada em detrimento da posição do locatário.

Considera-se que o legislador ao estabelecer tais fundamentos de resolução pelo locador pretendeu salvaguardar a sua posição de risco atendendo à concessão do crédito (apesar da garantia decorrente da propriedade do bem se encontrar na sua esfera jurídica).

A posição do locatário no que diz respeito ao direito de resolver o contrato encontra-se escudada nos termos gerais para a resolução prevista no código civil a par do regime do crédito a consumidores¹⁴.

jurídico dos contratos de créditos a consumidores. Disponível em:
https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1107&tabela=leis&so_miolo=

¹⁴ Previsto no DL. n.º 133/2009, de 02 de junho, sucessivamente alterado.

Capítulo II – A locação financeira imobiliária

1. A locação financeira imobiliária em Portugal – contexto atual

Nos últimos anos em Portugal assiste-se a grandes oscilações dos preços de aquisição de prédios urbanos e até de rústicos, especificamente devido à sua sobrevalorização, decorrente da elevada procura face aos imóveis disponíveis no mercado para aquisição e arrendamento.

A grandeza deste facto é de tal monta que a Comissão Europeia no Relatório do Mecanismo de Alerta do ano de 2024 (*Alert Mechanism Report 2024*) enuncia que em Portugal: “*Nominal house price growth moderated in recent quarters, but prices are still estimated to be overvalued*” (Comissão Europeia, 2023, p.115) ou seja, que apesar do crescimento do custo da habitação em Portugal ser moderado nos últimos trimestres, considera-se e estima-se que os preços, ainda, estejam sobrevalorizados.

O Instituto Nacional de Estatística (INE) vem confirmar que: “No 3º trimestre de 2023, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 7,6% em termos homólogos, menos 1,1 pontos percentuais (p.p.) que no trimestre anterior.” (Instituto Nacional de Estatística, 2023)

Neste “pelouro”, conforme Carlos Tavares, economista e ex-ministro da economia e da CMVM, evidencia, em entrevista publicada em 1 de setembro de 2023 ao Jornal Económico ECO, a dificuldade em negar que naquela data se enfrentasse uma “bolha imobiliária”.

No mesmo artigo é dada nota que entre os anos de 2015 e 2022 Portugal apresentava o quarto maior aumento de preços da habitação da UE, sendo que em 2022 “(...) o nível de preços da habitação em Portugal encontrava-se cerca de 75% acima dos valores máximos, quando se desencadeou a crise financeira em 2007/2008.”¹⁵

A sobrevalorização dos imóveis em Portugal determinou que a venda de casas no ano de 2023 diminuísse tendo em conta a subida das taxas de juro, a perda do poder de compra atendendo à inflação (segundo o INE a inflação registou variação média anual de

¹⁵ Disponível em: <https://eco.sapo.pt/entrevista/tenho-dificuldade-em-dizer-que-com-esta-subida-de-precos-nao-existe-uma-bolha-imobiliaria/>

4,3%)¹⁶ e a natural incerteza na tomada de decisão de compra de casa pelo cidadão comum, atendendo a todas estas circunstâncias.

Face a esta realidade entrou em vigor a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, no que concerne ao denominado programa do Governo português (em funções à data) “Mais Habitação”, que se consubstancia num diploma que visa garantir mais habitação através de várias medidas quer no domínio do arrendamento, de índole fiscal, entre outras.

A crise de habitação em Portugal levou, ainda, a que fosse promulgado o DL n.º10/2024, de 08 de janeiro, que vem proceder à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria. Este diploma, conforme se cita “(...) pretende ainda continuar a avançar em matéria de habitação, criando condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis.”

O âmago deste diploma, no âmbito da habitação, reside na desburocratização e simplificação de vários procedimentos administrativos, dando-se a título meramente exemplificativo, o facto de se simplificar a obtenção de licenças de construção (passando a prever-se um deferimento tácito) ao que se soma a dispensa da exibição ou prova de licença de utilização e ficha técnica de habitação formalidade esta exigida até à entrada em vigor deste, aquando da outorga de compra e venda de imóvel.

Releva-se, nesta senda, a perda da competência dos Municípios para apreciarem o projeto de especialidades, entre outros.

Face ao estado atual do mercado imobiliário em Portugal, nasce a necessidade de recurso ao *leasing* tanto pelas sociedades comerciais (no sentido de prosseguirem a sua atividade comercial da produção de bens ou prestação de serviços), como pelo cidadão comum que não tenha habitação própria e cujo seu rendimento mensal não permite o recurso ao crédito tradicional.

Analisando-se, neste domínio a estatística da produção de leasing em Portugal da Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting (ALF)¹⁷, representada no gráfico infra, constata-se que nos anos de 2010 e 2018 foram atingidos valores muito altos (superior a um milhão de euros em cada um deles) relativos às transações pecuniárias no âmbito dos contratos de locação financeira imobiliária.

¹⁶ Disponível em:

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=59474096&DESTAQUESmodo=2

¹⁷ Disponível em: <https://alf.pt/pt/estatisticas-leasing>



Figura 1 - Gráfico de Produção Leasing Português

Acolhendo-se os dados estatísticos da ALF, é possível apurar que se verificou uma desaceleração do número de contratos celebrados no 3º trimestre do ano de 2023 em comparação com o período homólogo de 2022, conforme o mapa¹⁸ que a seguir se reproduz.

PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA						
(ACUMULADO)						
						(unid.: € ³)
VALOR ACUMULADO ASSOCIADAS						
3º TRIMESTRE 2023			3º TRIMESTRE 2022			Δ ACUM.
Nº Cont.	Valor	V. Médio	Nº Cont.	Valor	V. Médio	Valor
1 241	466 681	376	1 525	571 403	375	-18%

Figura 2 - Produção de leasing imobiliário em Portugal - 3º trimestre de 2023

Ora, atendendo ao facto de no contrato de *leasing* imobiliário a propriedade do bem imóvel locado se encontrar, até ao termo do contrato (caso não opte o locatário pela compra antecipada), na esfera patrimonial do locador, poderá considerar-se que é um contrato mais aproximado do contrato de arrendamento do que do contrato de mútuo inerente à compra de imóvel, exatamente pelo facto de ser propriedade do locador, conforme acontece no contrato de arrendamento em que o imóvel é pertença do senhorio.

¹⁸ Consultado em 14/01/2024 e disponível em: <https://alf.pt/pt/estatisticas-leasing>

2. Locação financeira imobiliária

O estudo da locação financeira imobiliária obriga, desde logo e impreterivelmente, a definir e/ou delimitar que tipo de imóveis podem, legalmente e nesta data, ser objeto de um contrato de locação financeira imobiliária.

Atente-se que, no lapso temporal que decorreu entre a entrada em vigor do primeiro diploma legal que regulou este contrato até à presente data, o regime jurídico sofreu metamorfoses substanciais.

Denote-se, a este propósito, que no regime em vigor no âmbito do DL. nº171/79, de 6 de junho, nomeadamente no plasmado no seu art.º 3º, nº1, apenas era admissível a locação financeira de imóveis se estes fossem afetos ao investimento na indústria; no comércio; na agricultura ou em outros serviços de relevo no setor social ou económico.

Ora, perante a entrada em vigor do DL. nº10/91, de 9 de janeiro, entretanto revogado¹⁹, deu-se um grande passo na esfera da locação financeira imobiliária mediante a ampliação e permissão da sua aplicação a contratos que tivessem por objeto habitação, tendo como escopo principal conforme resulta, expressamente, do seu preâmbulo “(...) colocar à disposição do público um instrumento flexível e capaz de proporcionar os meios necessários para a compra de habitação própria.”

Pizarro e Calixto (1995) viram a entrada em vigor deste diploma “Como forma de resolver o grave problema de habitação, agravado pelo rígido sistema de crédito para aquisição de habitação própria (...)” (p. 28).

Constata-se que apesar de circunstâncias distintas, a crise na habitação, seja por conta do difícil acesso ao crédito tradicional verificada na década dos anos 90, quer seja decorrente da sobrevalorização dos imóveis, trouxe um crescimento no recurso à locação financeira imobiliária.

Considera-se que este diploma inovador (naquela data!) fora um marco de assinalar no seio da locação financeira imobiliária, pois não se limitou, apenas e tão só, ao alargamento do objeto já enunciado, permitindo que particulares acedessem a este contrato no âmbito da habitação, como previu a execução específica prevista no seu art.º 15º *in fine* (não previsto no regime legal atual) cuja análise da sua utilidade é o propósito do presente estudo.

¹⁹ Pelo DL. nº 265/97, de 02 de outubro.

Compete relevar, nesta senda, que mediante a entrada em vigor do DL. nº149/95, de 24 de junho²⁰, assistiu-se à inclusão de uma norma (art.º 21º) que passou a prever o recurso à providência cautelar para entrega judicial do bem objeto do contrato de locação financeira, estabelecendo no seu nº9 que o recurso a este meio judicial é aplicável a qualquer contrato neste âmbito, independentemente da natureza do seu objeto.

Perante a previsão desta norma, o recurso a este tipo de contrato financeiro ofereceu mais segurança ao locador financeiro, uma vez que nos contratos que tivessem por objeto bem imóvel, caso o locatário não procedesse à respetiva entrega no termo do contrato (caso não exercesse, naturalmente, a opção de compra), este teria a possibilidade de recorrer à providência cautelar para o efeito.

Ora, cumpre agora analisar a atual redação do art.º 2º do DL. nº149/95, de 24 de junho, que estabelece que a locação financeira tem como objeto qualquer bem que seja suscetível de ser dado em locação, não existindo, atualmente, qualquer limitação legal quanto ao objeto da locação.

Compete, nesta senda dirigir o foco de análise para o regime geral da locação já aqui abordado.

A locação, prevista no art.º 1022º do CC, determina que pode ser objeto de locação uma “coisa”, encontrando-se a definição desta plasmada no art.º 202º, nº1, do CC.

Nestes termos define-se como “coisa” tudo o que possa ser objeto de relações jurídicas.

Neste âmbito, Cordeiro (2000) conclui que o “Código Civil, admitindo embora um conceito amplo de coisa, acabou no fundamental, por se concentrar numa dogmática de tipo pandectístico: a dos objectos materiais. (...)” (p. 33).

Não obstante, convencionou o art.º 202º, nº2, do CC, que não podem ser objeto de comércio todas as coisas que não possam ser objeto de direito privado, ou seja, as que “(...) se encontram no domínio público (...)”, bem como, as coisas que não sejam possíveis de serem individualmente apropriadas.

Considera, ainda, Cordeiro (2000), no que concerne ao supra exposto que: “(...) quer a sua insusceptibilidade de direitos privados ou de aquisição privada implicam que às coisas fora do comércio não se aplique o Direito Civil, ou, pelo menos, todo o Direito Civil” (p. 35).

²⁰ Na sequência da entrada em vigor do DL. nº 298/92, de 31 de dezembro – Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras).

O legislador determinou, assim, que nem todas as coisas podem ser objeto de comércio, nomeadamente, as coisas que não possam ser apropriadas individualmente atendendo à sua natureza, bem como, as que se encontram na esfera do domínio público, limitação esta que, natural e facilmente, se alcança o seu sentido.

Seguindo o estudo dos bens que podem ser objeto de locação financeira e consequentemente a análise do conceito de coisa, vem o art.º 203º do CC estabelecer que as coisas podem ser imóveis ou móveis, bem assim, conforme se transcreve, “(...) simples ou compostas, fungíveis ou não fungíveis, consumíveis ou não consumíveis, divisíveis ou indivisíveis, principais ou acessórias, presentes ou futuras”, focando-se o presente estudo no contrato de locação financeira que tem por objeto bem imóvel.

No que concerne às coisas imóveis, desde logo e em termos de registo predial, a qualificação dos prédios é expressa e inequívoca, pois ou se tratam de prédios urbanos ou de rústicos.

Nesta senda dispõe o art.º 204º, nº1, do CC que os imóveis podem ser prédios urbanos ou rústicos (al.a); as águas (al.b); as árvores, os arbustos e os frutos naturais, desde que estejam ligados ao solo (al.c); os direitos que digam respeito aos imóveis mencionados nas als. a) a c), bem como todas as partes que integrem os prédios quer sejam rústicos ou urbanos (al.e).

Quanto a este elenco, conforme evidencia Fatela (2020), existem divergências doutrinárias, tendo em conta que há doutrina que considera ser uma mera menção taxativa, enquanto outra corrente doutrinária crê que se trata de apenas uma enumeração exemplificativa e há ainda uma terceira posição doutrinária no sentido de ver esta lista como taxativa, mas possível de ser ampliada (p. 89)

A este propósito perfilha-se e dá-se anuência a esta posição vertida por Maria da Conceição Soares Fatela que considera ser uma enumeração taxativa, tendo em conta, antes de mais, que apesar de ali não se encontrarem mencionados todos os tipos de bens que se reconhecem imediatamente como imóveis.

De facto os exemplos de bens oferecidos pelas correntes doutrinárias para justificar a posição contrária de numeração, simplesmente, exemplificativa (conforme enuncia Oliveira de Ascensão que, por sua vez, dá o exemplo da ausência de menção dos monumentos ou das estradas), na prática e na realidade encontram-se na esfera do domínio público, pelo que não são passíveis de serem objeto de comércio (art.º 202º, nº2 do CC) e, por conseguinte, não integram relações jurídicas (art.º 202º, nº1, ad contrario do CC).

Naturalmente que se esses enunciados imóveis, mesmo que mantendo a sua natureza pública, integram o domínio privado do Estado, nada impedindo que incorporem relações jurídicas e, conseqüentemente, sejam elencados como prédios urbanos ou rústicos que, conforme defende e bem a autora em referência, são sujeitos a registo predial na respetiva natureza. (Fatela, 2020, p. 90)

Ainda a este propósito, denota-se o preceituado no art.º 204º, n.º3, do CC, ao estabelecer que é considerada parte integrante toda a coisa de natureza móvel que esteja ligada material e permanentemente ao prédio.

Esta norma é de especial relevo, pois evidencia o espírito do legislador quanto ao carácter de composição e de elementos que constituem e integram os prédios.

Compete, ademais, atentar no art.º 204º, n.º2, do CC, que define prédio rústico como “(...) uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica (...)”.

A classificação da natureza do prédio é essencial não apenas perante a concretização do contrato de locação financeira que prevê regimes e formalidades distintas, consoante o tipo de bem, quer sejam de natureza material (termos e condições contratuais), registral, fiscal, entre outros, bem como para os demais de contratos que tenham por objeto um determinado prédio.

Conclui-se, face a tudo exposto, que a locação financeira imobiliária tem como objeto prédio rústico ou urbano que tenha a “faculdade” de integrar relações jurídicas, sendo que, tanto se pode tratar de imóvel já edificado, quer seja novo ou usado (naturalmente adquirido pelo locador financeiro depois de já construído) ou a construir (neste caso por indicação e a pedido do locatário).

Na prática, no mercado imobiliário é comum observar-se, ainda, o recurso a este contrato em determinada circunstância, nomeadamente, a compra por locatário financeiro ou pelo locador de lote de terreno para construção ou até de um terreno ou direito de superfície, no sentido de ser ali construído o imóvel que será objeto de locação (contrato de locação financeira tendo por objeto imóvel futuro que adiante se estudará).

Neste campo prevê o art. 2º do DL. n.º149/95, de 24 de junho, que, caso o locador construa imóvel em terreno pertença do locatário, em regime de direito de superfície, o direito presume-se que seja de carácter perpétuo (não obstante mantém-se a faculdade de o locatário e proprietário do solo optar pela compra nos termos gerais previstos na locação).

3. A locação financeira de prédios urbanos.

3.1. Objeto e prazo

O DL. nº149/95, de 24 de junho, no âmbito do contrato de locação financeira que tenha por objeto bem imóvel, tendo em conta a especificidade e a natureza do bem, prevê formalidades específicas para sua eficácia e validade, como posteriormente se analisará.

Evidencia-se que, na esfera dos contratos de locação financeira de imóveis já edificados, estes podem ser destinados a comércio; indústria; serviços ou habitação.

Na realidade e a este propósito, verifica-se que o recurso a este tipo de contratos é mais usual no seio da realização de atividade comercial, quer seja em sede de indústria, comércio ou no âmbito da prestação de serviços, em detrimento do seu uso destinado a habitação própria permanente, conforme resulta do preâmbulo do DL. nº 265/97, de 02 de outubro, o que justificou a sua entrada em vigor.

Ora, verificou-se que a existência do regime especial consagrado no DL. nº 10/91, de 09 de janeiro (não afastado pela entrada em vigor do DL. nº 149/95, de 24 de junho) não se justificava atendendo à quantidade de contratos de locação de imóveis para habitação registados entre a data de entrada em vigor do diploma de 1991 e do Decreto-lei de 1995.

Razão pela qual considerou o legislador que os contratos de locação financeira que tivessem por objeto imóvel para habitação fossem sujeitos ao regime geral da locação financeira (DL. nº149/95 de 24 de junho), procedendo à revogação do DL. nº 10/91, de 09 de janeiro.

Nesta senda, Fatela (2020) considera que a locação financeira imobiliária contratualizada por singulares fora residual, apontando como uma das principais razões para tal o facto de até ao ano de 2012²¹ “(...) a locação financeira imobiliária [ter] de lidar com a existência do que consideramos ter sido a maior injustiça fiscal que existiu relativamente a este contrato.” (p. 103).

A “injustiça fiscal” a que se alude materializa-se pelos efeitos do cálculo de mais valias em sede de IRS perante a venda pelo locatário (após ter exercido a opção de compra do bem objeto do contrato pelo valor residual) a um 3º, tendo em conta que este se encontrava sujeito à liquidação adicional de IRS quanto às mais valias. Tal tributação

²¹ Mediante a entrada em vigor da Lei nº64º B/2011, de 30 de setembro (aprovação do Orçamento de Estado para 2012).

decorrida do facto de a AT, para o efeito de cálculo destas, considerar como valor de aquisição do imóvel pelo locatário, apenas o valor residual constante na escritura pública no momento da aquisição e não o valor global pago pelo locatário, ou seja, desconsiderava-se o valor das rendas pagas antes do exercício da opção de compra.

Atualmente, nos termos do disposto no art.º 46º, nº5, do CIRS contempla-se para este efeito o valor global pago pelo locatário (com exclusão do valor inerente a encargos).

Obviamente que este fator afastava o recurso à locação financeira cujo objeto se tratasse de imóvel para habitação, considerando que o locatário era, extremamente, prejudicado em sede de mais valias caso pretendesse ou necessitasse de vender o imóvel que havia sido locado, em detrimento do que acontecia caso se verificasse a mesma circunstância, mas se tratasse de imóvel adquirido com recurso ao regime geral de crédito à habitação²².

No que concerne ao prazo, nos termos do art.º 6º, nº3, 2ª parte, do aludido diploma, caso o contrato não o convencie específica e expressamente, considera-se automaticamente celebrado pelo período de 7 anos (enquanto se tivesse por objeto bens móveis seria de 18 meses caso não estivesse sido estipulado, previamente, entre as partes).

No que diz respeito à duração máxima do contrato, nos termos do disposto no nº2 do art.º 6º deste diploma, ali é estabelecido o prazo máximo de 30 anos, resultando que mesmo que as partes convencionem duração superior é o prazo reduzido a este limite.

3.2. Obrigações pecuniárias

No âmbito das obrigações de natureza pecuniária, a locação financeira sobre fração autónoma prevê o pagamento não só das rendas, mas também das despesas do condomínio, decorrentes da fruição das partes comuns do prédio e dos serviços de interesse comum, conforme preceituado no art.º 10º, nº1, al. b), do Dl.149/95, de 24 de junho.

Quanto ao valor das rendas, atendendo à especificidade do bem dado à locação financeira, é calculado tendo em conta vários elementos como o valor global inerente à compra do imóvel pelo locador (incluindo-se nesta verba as despesas; os impostos e todos os custos adjacentes à aquisição do imóvel); a duração do contrato; a periodicidade das rendas (mensais, trimestrais, semestrais ou anuais); a taxa de juro (indexada à Euribor, fixa ou variável), tendo-se, ainda, em conta a percentagem estabelecida para o valor

²² Previsto no Dl. nº 349/2000, de 15 de dezembro.

residual (considerando a duração do contrato). As rendas estão isentas de IVA nos termos do disposto no art.º 9º, nº29, do CIVA.

Cumprido denotar que quanto à modalidade cálculo esta pode ser constante, sendo que quanto à modalidade pagamento, estas podem ser pagas antecipadamente ou postecipadas (no fim do período a que dizem respeito, por exemplo no fim de determinado semestre).

Verifica-se que os contratos preveem, ainda, no âmbito das condições particulares, a possibilidade de o locatário proceder a amortizações antecipadas das rendas estabelecendo termos específicos para o efeito.

No que concerne às obrigações fiscais, evidentemente, também a sua aplicação e incidência divergem atendendo à natureza do bem, analisando-se adiante as principais vantagens e desvantagens fiscais no âmbito da locação financeira imobiliária.

3.3. Direitos reconhecidos ao locatário

Sem prejuízo, dos direitos sobre o imóvel, nomeadamente, no que respeita ao gozo e fruição, o disposto no art.º 10º, nº2, al. e), do diploma em análise, vem conferir, expressamente, legitimidade ao locatário para o exercício dos direitos conferidos e reconhecidos ao locador, excetuando-se, naturalmente, os direitos que tenham que ser, exclusivamente, exercidos por aquele, dando-se a título de exemplo a legitimidade deste em demanda judicial contra a administração de condomínio perante a realização de benfeitorias em parte comum de prédio que acarretem atos de disposição de parte daquelas, pois apenas ao proprietário/locador é reconhecida legitimidade ativa para tal, conforme se expressa no Ac. proferido pelo TRL no âmbito do processo nº 1175/11.9TVLSB.L1-8²³:

Permitir tal situação poderia conduzir, no limite, a que o locatário pudesse reagir contra uma posição tomada pelo locador, na sua qualidade de proprietário da fracção autónoma. Só o locador pode exercer direitos que impliquem actos de

²³ Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/-/A7CF488CE4DBBC0B802579D5003EEF1C>.

disposição e o locatário apenas pode impugnar tais actos desde que devidamente mandatado/autorizado pelo locador, pois só este tem legitimidade para tanto.

3.4. Procedimento

Importa analisar, agora, o procedimento atinente à concretização material do contrato.

Este processo tem, no seu essencial, a mesma dinâmica verificada nos demais contratos de locação financeira de outros bens, iniciando-se pela apresentação de proposta ao locador pelo pretense locatário, em que este identifica o imóvel que pretende ver como objeto do contrato; a pessoa coletiva ou singular que figure como vendedor(a); o preço; o prazo de duração do contrato e o período em que vai cumprir com a obrigação pecuniária de pagamento das rendas.

O próximo passo, comum a outras operações de locação financeira, é a avaliação da proposta pelo locador.

Neste âmbito quando o objeto a locar se destine a habitação própria e permanente, secundária ou para arrendamento, o locador, nos termos do disposto do art.2º, nº2, do DL. nº 74-A/2017, de 23 de junho (diploma que regula o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis), tem de proceder à análise prévia da solvabilidade do consumidor, de acordo com os arts. 16º e 17º, e avaliar o imóvel de acordo com o art.18º, todos do aludido diploma.

Nesta direção, o locador diligencia no sentido de avaliar o imóvel²⁴ para verificar se o valor resultante da avaliação (de mercado) é superior ou inferior considerando os custos totais da operação: preço do bem a liquidar ao vendedor; impostos que venham a incidir (IMT; IVA; IS); custos inerentes à formalização do contrato (escritura pública de compra e venda/DPA; reconhecimento de assinaturas; emolumento predial de registo da locação; entre outros).

Este “passo” é determinante para o locador proferir a sua decisão quanto à proposta que lhe foi apresentada, pois verifica a sua rentabilidade e lucro que resultem da outorga do contrato, sendo, ademais, apurado se é viável o financiamento a 100% perante aquele proponente em concreto.

²⁴ O custo da avaliação é suportado pelo proponente a locatário, independentemente de o locador aprovar o financiamento.

3.5. A locação financeira - bem imóvel futuro

3.5.1. Tipificação do contrato

O regime jurídico da locação financeira prevê no seu art.º1º que o objeto do contrato, possa ser imóvel a construir, ou seja, determinado prédio urbano que seja adquirido pelo locador e construído a pedido do locatário.

Segundo dispõe o art.º 2º, nº2, do Dl. nº 149/95, de 24 de junho, poderá suceder que o locador construa o imóvel em regime de direito de superfície sobre terreno do locatário.

Perante a circunstância do prédio objeto da locação financeira ainda não existir, por ter de ser construído, questiona-se se o contrato a ser celebrado antes da existência física daquele, se pode classificar como tal, tendo em conta que este contrato prevê que o locador ceda o gozo temporário do bem.

Logo é de analisar se o contrato celebrado nestes termos pode, desde logo, ser tipificado como tal; se é válido e eficaz e quando produz efeitos, pelo que, para tal há que atender a vários factos.

Ora, Fatela (2020) enuncia que no sector da locação financeira imobiliária é vulgar, perante tal circunstância, que as partes o denominem como “pré-contrato” (por não ser, desde logo, possível ceder o seu gozo). (Fatela, 2020, p. 107)

Esta denominação é considerada tendo em conta vários factos, como designadamente no que concerne à contraprestação pecuniária, uma vez, que o locador considera que se trata de “pré-rendas” compostas, por norma, por juros calculados considerando o valor das despesas empreendidas pelo locador para a construção do bem, não amortizando, neste caso, o locatário qualquer valor a título de capital.

Fundamenta, ainda, Fatela (2020) tal denominação tendo em conta que carece de ser determinado o prazo da duração do contrato, sendo aquele acrescido do lapso temporal inerente à construção do imóvel, iniciando-se a contagem do prazo, após ser averbada a construção no registo predial; “(...) a contabilização do contrato no locador financeiro é diferente; e, por fim, do ponto de vista fiscal, só é possível requerer a renúncia à isenção do IVA²⁵ após a construção do imóvel”. (Fatela, 2020, p. 106)

No que respeita à caracterização daquele, como contrato de locação financeira, cumpre atender aos elementos que o definem como tal.

²⁵ Nos termos do disposto no art. 12º do CIVA.

Nesta senda, verifica-se que apesar de o locador não ceder, no momento da outorga daquele, o gozo do imóvel, não obsta a reconhecer-se que adquiriu determinado lote para construção a pedido do locatário, por indicação daquele e onde vai ser construído determinado prédio objeto da locação financeira, devidamente definido no contrato, estabelecendo-se ali o valor global do financiamento pelo locador, bem como o prazo de duração da edificação; o prazo do contrato; o valor das rendas; sendo possível até indicar a identificação da entidade que irá assumir a realização da construção.

Denota-se que o imóvel a edificar será implantado em lote de terreno adquirido pelo locador escolhido e a pedido do locatário, onde se vai construir determinado imóvel aprovado por um projeto apresentado por aquele, ou seja, um prédio urbano literalmente “desenhado” pelo locatário conforme as suas pretensões e escolhas próprias.

Atendendo a este facto e apesar de fisicamente ainda não se encontrar o prédio construído, na prática e na realidade o locatário “indiretamente” já se encontra a usufruir, ainda que não plenamente, do lote de terreno por nele se estar a implantar a construção por si, especificamente, pretendida.

Todos estes elementos são conducentes a concluir que o facto de não se ceder de imediato o gozo do bem, de forma plena, ao locatário, encontram-se reunidos todos os elementos e requisitos para se considerar o contrato de locação financeira de bem imóvel futuro, nestas circunstâncias, como aliás se reconhece no Acórdão acima enunciado, conforme se cita:

IV - A dinâmica de financiamento que caracteriza a locação financeira é, no caso concreto, acentuada por tudo o que ficou demonstrado nos autos relativamente ao valor das obras, as quais foram financiadas pela ré, pelo que se pode afirmar estarmos perante uma operação de financiamento conjunta, do imóvel e respetivas obras, para que o locatário pudesse vir a adquirir tudo no final do contrato, uma vez verificado o integral cumprimento do mesmo.

Destarte, face o exposto, as partes ao outorgarem o contrato de locação financeira, tendo este por objeto imóvel a construir, convencionam de imediato que o contrato vigora, pese embora, não seja, desde logo, realizada a cedência do gozo, aceitando as obrigações bilaterais que tal gera na esfera de ambos os contraentes.

3.5.2. Produção de efeitos e fases

No que diz respeito à produção dos seus efeitos, no termos do art.º 8º, nº1, do DL. nº 149/95, de 24 de junho, o contrato de locação produz os seus efeitos a partir da data da sua outorga. Tal não obsta a que as partes convencionem no sentido de condicionar a sua vigência, *in casu*, à concretização da construção conforme preceituado no nº2 da norma que aqui se evidencia.

A este propósito, pese embora as partes tenham esta faculdade, o facto é que não nos parece viável que o locador adira a uma eventual pretensão do locatário neste sentido, tendo em conta que assume uma posição de risco enquanto o imóvel se encontra em construção, considerando que não controla qualquer parte do processo de edificação, pois esta é realizada pela entidade escolhida pelo locatário, apesar de ser possível conceder contratualmente a faculdade de o locador inspecionar a obra no sentido de verificar se a construção se encontra de acordo com a memória descritiva entregue aquando da análise da submissão da proposta.

O locador “apenas” assume a obrigação do pagamento daquela, sendo que, por norma, o período de construção não é curto, sendo possível que nesse hiato temporal se verifiquem factos ou circunstâncias que o coloquem numa posição contratual fragilizada.

Nesta senda, caso haja incumprimento do pagamento das rendas pelo locatário, o locador terá de concluir as obras o que acarreta que vá dispor de um capital sem contrapartida ao que acresce o facto de poder ser difícil obter interessados na locação daquele objeto em concreto.

Neste âmbito, veja-se, a título de enquadramento do exposto, o Acórdão proferido pelo TRE no âmbito do processo nº 754/12.1TBVRS.E1²⁶, onde fora demandada em ação declarativa de condenação a locadora, sendo demandante uma sociedade cuja atividade comercial se destinava à execução de obras.

No caso em apreço, a locadora financiou as obras, sendo que, no lapso temporal atinente à construção do bem imóvel objeto de contrato, fora cedida a posição contratual da locatária e dona da obra, na sequência de incumprimento do pagamento de rendas pela 1ª locatária, tendo a locadora liquidado o valor correspondente às obras realizadas pela autora.

²⁶ Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/-/08A7C20729566A7F802581AF004648D0>.

Convém, ainda que de forma sucinta, enunciar quais as fases deste tipo de locação financeira imobiliária, referidas por Fatela (2020) no sentido de verificarmos em que se distingue das demais. (Fatela, 2020, p. 109 e ss.)

Essencialmente, inicia-se com a apresentação de proposta ao locador, à semelhança do que se verifica perante diferente objeto, sendo que, neste caso em concreto, o locatário apresenta, naturalmente, o projeto de construção e demais documentação inerente ao prédio e ao próprio projeto (nomeadamente estudo administrativo quanto à viabilidade da construção), no sentido de ser verificada pelo locador a viabilidade daquele, bem como se o locatário reúne as condições para ser financiado o valor necessário à compra do lote de terreno e da inerente construção.

Após a análise pelo locador e caso aceite a proposta, procede à compra do terreno para construção a 3º indicado e escolhido, previamente, pelo locatário.

Segue-se o procedimento atinente à outorga do contrato de locação financeira, sendo que, por norma, neste tipo de contratos é concretizado em simultâneo com a compra e venda do terreno. Naturalmente, os termos diferem do contrato de *leasing* imobiliário de prédio já edificado, estabelecendo-se neste as condições específicas inerentes à construção.

Nesta senda, nestes contratos, são especificadas cláusulas quando ao uso do objeto do contrato, tendo em conta que no momento da outorga, considerando que ainda vai ser edificado, não dispõe de licença de utilização, pelo que, o contrato deve prever que o uso é determinado consoante ao que for disposto na competente licença de utilização.

O clausulado estabelece, assim, os termos contratuais quanto à aquisição do terreno e construção do imóvel, bem como quanto à coordenação e fiscalização da construção e demais convenções quanto ao pagamento dos trabalhos de construção, entre outros inerentes à especificidade do objeto do contrato.

Acresce que o contrato de *leasing* que tenha por objeto imóvel futuro, prevê a existência de seguros específicos como o de responsabilidade civil, onde se inclui, não só o competente seguro da obra, como seguro que cubra a responsabilidade em que o locador possa incorrer enquanto proprietária e dona de obra, seguro este que deve também abranger a locatária.

A prestação de garantias acessórias é igualmente comum neste tipo de contratos.

Assim, a prestação de garantias acessórias como a livrança²⁷ ou o aval²⁸ são usuais perante o risco, já aqui retratado e que este contrato acarreta (veja-se a este propósito o Ac. proferido pelo TRC no âmbito do processo nº 3309/16.8T8VIS A.C2²⁹). As partes podem, igualmente, convencionar a constituição de hipoteca voluntária³⁰ sobre o bem.

Ora, após a celebração do contrato, parte-se para a fase da outorga de contrato de empreitada, sendo que neste apenas intervém o locatário e o empreiteiro. Nesta fase, à semelhança do que ocorre num contrato de locação de bens móveis, sujeitos ou não a registo, o locador não intervém na contratualização com o fornecedor daqueles, apenas aprovando ou não a proposta que lhe é dirigida pelo locatário para aquisição dos bens pelo preço convencionado entre fornecedor e locatário. No contrato de empreitada o regime é igual, ou seja, os termos deste são convencionados entre locatário e empreiteiro, sendo que o locador apenas custeia os custos adjacentes à construção.

Prossegue-se para a fase da construção do imóvel onde o locatário enceta todas as diligências de carácter administrativo no sentido de obter o competente licenciamento para a construção, sendo designada a entidade que fiscalizará a execução desta por acordo prévio entre as partes.

Ora, todos estes atos atinentes ao licenciamento da obra junto das entidades administrativas são executados pelo locatário, sendo que pode ser mandatado pelo locador para o legitimar à prática destes, caso estas entidades assim o exijam.

No que respeita ao pagamento da construção, o empreiteiro emite as faturas ao locador, sendo estas remetidas pelo locatário após sua validação, para que este proceda ao seu pagamento. Para este efeito o locador exige, naturalmente, que as faturas sejam instruídas com a documentação necessária para que seja possível que aquele averigue se as obras concretizadas estão de acordo com o projeto de construção e estejam devidamente certificadas pelo coordenador daquela, por norma no seguimento de realização de vistoria pela entidade designada para o efeito.

Cumpra agora analisar os “trâmites” após a conclusão da edificação. Ora, nessa data procede-se à receção da obra, sendo lavrado o competente auto de receção assinado não só por locador e locatário, mas igualmente, pelo coordenador de obra e empreiteiro ou

²⁷ Prevista no art. 75º e ss da LULL.

²⁸ Previsto no art. 30º e ss da LULL.

²⁹ Disponível em:

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/69bde1e42077db06802583ba003a4a83?OpenDocument>

³⁰ Prevista no art. 703º e ss do CC.

outras entidades que tenham participado naquela edificação. Este auto reveste especial valor tendo em conta que é por este que a locatária reconhece que o imóvel está concluído e conforme o projeto e respetiva memória descritiva.

Prossegue-se, de seguida, com as diligências atinentes à obtenção de licença de utilização, sendo que após ser esta emitida, deve ser entregue o modelo I de IMI no sentido de atualizar a caderneta predial junto do serviço de finanças quanto à edificação (descrevendo-se ali a composição do prédio), que, por sua vez, vai dar origem à competente avaliação do prédio considerando a construção e composição do prédio naquela data. Na sequência desta atualização da matriz predial, requer-se o averbamento da construção na conservatória do registo predial.

Trazendo à “colação” o facto de se definir o período até ao termo de construção como pré-contratual, é a partir deste momento, perante a concessão do gozo pleno ao locatário, que cessa o pré-contrato e o pagamento das pré-rendas.

4. Vantagens e desvantagens da locação financeira imobiliária

O recurso à locação financeira de imóvel apresenta, naturalmente, vantagens e desvantagens para ambas as partes, competindo analisar as de maior relevância na esfera de cada contraente.

Vieira (2007) refere que:“(…) o leasing se apresenta, ainda na actualidade, como uma actividade de natureza parabancária, no sentido que não se trata aqui de mutuar capitais, mediante uma remuneração, que se traduz no juro, mas de uma outra figura que cruza o mútuo com a compra e venda (…)” (p. 288).

4.1. Esfera do locador e locatário – direito de propriedade

Cumpre evidenciar a vantagem primordial do locador ao celebrar este tipo de contrato e que se consubstancia no direito de propriedade que mantém até ao termo do contrato. Nesta senda vem Leitão (2008) pronunciar-se quanto às vantagens do recurso a este contrato, referindo que “(…) tem diversas vantagens, enquanto fórmula destinada a proporcionar o crédito bancário (…). Do ponto de vista da facilidade da concessão, as

vantagens são claras: o financiador ficará a dispor da própria titularidade do bem: é a garantia por excelência” (p. 557).

Também Antunes (2011) evidencia esta vantagem do locador pois “(...) lhe assegura uma garantia superior àquelas que usufrui por regra nas demais operações creditícias activas (...)” (p. 113).

Neste seio cumpre tomar a devida nota quanto ao direito de propriedade na esfera de ambas as partes, a que Morais (2016) faz referência atendendo às circunstâncias específicas inerentes ao contrato de locação financeira imobiliária, pois se, por um lado, o locador é o proprietário do bem a ser locado, este nem sempre suporta os riscos inerentes a esta sua posição jurídica, tendo em conta que vai ceder o gozo ao locatário. Assim, é habitual que a doutrina denomine como propriedade formal e propriedade substancial ou como propriedade jurídica e propriedade económica, evidenciando o autor ainda que: “Ressalta, pois, a fragmentação ou desmembramento do comum direito de propriedade na esfera jurídica dos dois contratantes.” (p. 571).

Na perspetiva do locatário, o facto de o bem não ser da sua propriedade e este ficar obrigado a certas e determinadas obrigações que, em regra, são da responsabilidade do proprietário, como, a título de exemplo, a realização de benfeitorias (que adiante se estuda com maior propósito), traduz-se numa desvantagem em relação ao crédito tradicional.

Acresce que não tem, obviamente, perante eventual falta de liquidez, legitimidade para proceder à venda do imóvel, pois tal depende que exerça a opção de compra no termo do contrato, ou antecipadamente (perdendo a isenção de IMT), tendo de liquidar o valor residual estipulado nas condições particulares, o que acarreta a disposição de um valor considerável. Pode o locatário optar por resolver o contrato, sendo que tal, a verificar-se, implicará a perda de todos os direitos subjacentes à sua posição sobre o imóvel.

Perante a mesma circunstância, no crédito tradicional, sendo proprietário do bem, seria livre de o vender para fazer frente à falta de liquidez. Ora, também a instituição bancária/financeira, verificado o incumprimento do contrato, tem facilidade em recuperar o crédito mediante a execução da hipoteca em sede de ação executiva.

4.2. Esfera do locatário

4.2.1. Financiamento e segurança jurídica

A principal vantagem, na esfera do locatário que, desde logo, se considera de evidenciar e relevar é o facto de aproveitar às pessoas, independentemente da sua natureza jurídica, que não disponham de capital inicial de entrada para aquisição de imóvel exigido pelas instituições bancárias (atualmente, na maior parte das instituições bancárias, de cerca de 20% do preço do imóvel), ou que detenham um capital diminuto, limitado ou mesmo que não disponham de qualquer valor para este efeito, de conseguirem ter o gozo e posse de imóvel, sendo ainda possível que o financiamento inclua valor destinado a obras que sejam necessárias de executar no prédio.

Antunes (2011) enuncia que na perspetiva do locatário o *leasing* “(...) representa uma forma de financiamento integral da coisa utilizada sem endividamento directo, além dos diversos benefícios contabilísticos e fiscais associados (...)” (p. 113).

Esta é, aliás, a vantagem comum do contrato de locação financeira quer tenha este por objeto bem imóvel ou móvel.

No *leasing* imobiliário é, assim, possível à pessoa singular que não disponha de capital para aceder ao crédito bancário tradicional³¹ para aquisição de habitação própria permanente ou segunda habitação, ter o uso e fruição de determinado imóvel e no termo do contrato proceder à sua compra, mesmo que através da concessão de crédito, prevendo-se que seja este de valor muito inferior se comparado com um crédito total para a respetiva aquisição.

Já para a pessoa coletiva, o contrato de locação financeira permite a possibilidade de exercício da sua atividade comercial, usando para tal o imóvel objeto do contrato de locação sem se descapitalizar.

Denota-se, ainda, a possibilidade de recorrer à locação financeira imobiliária para a construção de imóvel futuro, sendo assim possível obter o financiamento para a compra do lote de terreno ao que se soma o valor inerente à construção do imóvel.

Não obstante todas estas vantagens, na prática, verifica-se que nem todas as instituições bancárias ou de crédito concedem financiamento a particulares, pois

³¹ Crédito destinado à compra de habitação que obedece a um regime específico, previsto no DL. nº349/98, de 11 de setembro, republicado, com as devidas alterações, pelo DL. nº320/2000, de 15 de dezembro.

tradicionalmente este tipo de contrato é mais aplicado no seio da atividade comercial junto de pessoas coletivas.

Evidencia-se que as principais desvantagens da locação financeira imobiliária, residem, desde logo, no prazo máximo de financiamento, uma vez que se restringe a 30 anos, ao que acresce o facto de os juros aplicados a este contrato serem, por norma, superiores às taxas de juros praticadas no crédito tradicional, que na prática se traduz no valor das rendas, sendo estas, habitualmente, mais altas.

Ora, face a todo o exposto, no que ao financiamento diz respeito, deve de atender-se à situação económica do locatário. Este, quando opte pelo *leasing*, deve analisar se o pagamento de rendas, expectavelmente de valor superior a uma prestação em sede de mútuo bancário, ao que acresce o pagamento do valor residual, lhe é (ou não) favorável, tendo em conta todos os factos aqui expostos.

No que diz respeito à segurança jurídica, atendendo à exigibilidade de o locador estar devida e legalmente credenciado para o exercício da atividade de financiamento, ao que acresce o facto de estar obrigado a providenciar informação periódica e de assistência ao consumidor³² e, por fim, considerando os requisitos formais, legalmente estabelecidos, para a concretização e validade do contrato de locação imobiliária, tal oferece ao locatário segurança jurídica na prática deste ato, sendo, ainda, um processo célere.

4.2.2. Flexibilidade contratual / material

No que concerne às condições contratuais, apesar de o contrato ser em parte composto por c.c.g., as condições particulares que, igualmente, o compõe consideram-se mais flexíveis do que no crédito hipotecário.

A propósito da flexibilidade deste contrato, enuncia-se, a título exemplificativo, que nas c.c.g., ou seja, nas condições gerais, se prevê a possibilidade da sublocação pelo locatário a favor de 3º, sendo que no crédito imobiliário tradicional, são muitas as instituições bancárias que limitam ou até proíbem que o proprietário do imóvel o arrende. Esta possibilidade pode consubstanciar-se em rentabilização a favor do locatário que transmite a sua posição contratual.

³² De acordo com os arts. 9º a 17º do Aviso do Banco de Portugal (BdP) nº5/2017 que conforme se transcreve: “(...) regulamenta igualmente o disposto no artigo 14º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, definindo regras a observar pelos mutuantes e, se for o caso, pelos intermediários de crédito no âmbito do dever de assistência ao consumidor” (Banco de Portugal, 2017, p. 1).

No que concerne à flexibilidade material, esta é um dos motivos pelo qual o *leasing* é escolhido em detrimento do crédito tradicional e tal reside no facto de a compra, pelo locatário, no termo do contrato se consubstanciar numa faculdade e não numa obrigação.

Logo, naquela data, o locatário tem a possibilidade, atendendo à sua liquidez, de verificar se lhe é possível optar pela compra; se pode renovar o contrato de *leasing*, uma vez que tal é admitido por várias instituições bancárias; ou se pode optar por proceder à entrega do imóvel, sem mais custos, se tal lhe for favorável.

No crédito à habitação comum, o mutuário/proprietário do bem não tem escolha, pois a partir do momento em que celebra o contrato de compra e venda mediante mútuo concedido por instituição bancária, por norma com a constituição de hipoteca voluntária, fica vinculado, naturalmente, ao seu cumprimento.

Pese embora, atualmente, já se encontrem promulgados diplomas como o Dl. n.º20-B/2023, de 22 de março, que cria apoios extraordinários de apoio às famílias para pagamento da renda e da prestação de crédito, tal não desvirtua o facto de o crédito bancário para aquisição de imóvel ter um carácter mais rígido, sendo que perante o incumprimento não há alternativa senão a entrega do imóvel e consequente pagamento do crédito, ainda que seja o prédio vendido em sede de venda executiva, pois, por norma, o produto da venda não satisfaz integralmente o valor do crédito exequendo, juros e custas.

4.2.3. No âmbito fiscal

No que toca às vantagens de índole fiscal, mormente, assinala-se a isenção de pagamento de imposto de selo³³ ao contrário do que ocorre no crédito tradicional onde se aplica a verba 17 da tabela geral de imposto de selo, ocorrendo o seu pagamento tanto no momento da disponibilização do crédito mutuado, como perante a outorga de escritura/DPA de compra e venda.

Na esfera do IMT, apesar da operação contratual de compra pelo locador estar sujeita ao pagamento deste imposto, por norma este é incluído no valor total financiado por este, até porque tal lhe é favorável, pois apesar de ser este, legalmente, o sujeito passivo deste imposto, na prática, tendo em conta que o locador adquire o imóvel para a

³³ Vide a este propósito a Circular 15 de 05/7/2000 – Direcção dos Serviços dos Impostos de Selo e Transmissões do Património.

seguir ser este objeto de contrato de locação, imputa o custo inerente ao imposto ao valor que financia ao locatário, para no final ser este a suportá-lo.

No entanto, e conseqüentemente, o valor deste é diluído nas rendas, pelo que o locatário não terá de dispor daquele valor no momento da celebração do contrato, sendo que no crédito tradicional, é sua responsabilidade a liquidação desta obrigação fiscal, quando a ela haja lugar³⁴.

Cumpra denotar que o locatário que opte pela aquisição do imóvel no termo do contrato, cumprindo as condições contratuais ali expressas, beneficia da isenção de IMT nos termos do disposto no art.º 3º do Dl. nº 311/82, de 4 de agosto.

Ademais, releva-se que caso o locatário ponha termo, antecipadamente, ao contrato fica obrigado ao pagamento do IMT³⁵, pela cessação antecipada, pois, nos termos do preceituado no art.º 3º do Dl. nº 311/82, de 4 de agosto, o locatário apenas se encontra isento desta obrigação tributária quando exerce o direito da opção de compra no termo do contrato nas condições naquele previstas.

Importa, denotar, em sede de IRS, o facto de ser possível a dedução à coleta de 15%, por qualquer membro do agregado familiar, do valor suportado a título de rendas inerentes a imóveis destinados a habitação própria permanente, caso o contrato de locação financeira tenha sido celebrado até 31 de dezembro de 2011 (desde que não constituam amortização de capital) até ao limite de 296 euros, nos termos do preceituado no art.º 78-E, nº1, al. d), do CIRS.

Nesta senda no que toca às desvantagens fiscais, evidencia-se que o locatário não é beneficiário da isenção de IMI (atendendo desde logo à sua natureza de não ser proprietário do imóvel), ao contrário do comprador em sede de crédito hipotecário (obviamente quando reúna os pressupostos legais para tal).

4.2.4. Escolha de imóvel / Responsabilidade por benfeitorias

No que diz respeito à oferta de imóveis que estão disponíveis para serem objeto de *leasing* imobiliário, deve atender-se a desvantagens no que diz respeito ao menor número de imóveis para este efeito em detrimento do universo de imóveis disponíveis no mercado imobiliário geral. Tendo em conta que há menor opção de escolha, tal acarreta que o

³⁴ Nomeadamente quando não haja lugar às isenções previstas nos arts.6º, 7º; 8º e 9º do CIMT.

³⁵ Adiante abordar-se-á a forma em que opera esta tributação.

locatário possa ter que limitar a sua escolha em termos de localização; composição; tipologia; áreas.

No que concerne à responsabilidade por benfeitorias, dilata-se, ainda, o leque de desvantagens tendo em consideração que as benfeitorias necessárias e/ou úteis são da obrigação do locatário nos termos dos arts.: 10º, nº1; 14º e 15º do DL. nº149/95, de 24 de junho, denotando-se a este propósito o Ac. do TRP, proferido no âmbito do processo nº 1084/11.1TBCBR.P1³⁶, que neste sentido se pronuncia conforme se transcreve:

Estas regras privativas do contrato de locação financeira demonstram que o legislador estabeleceu, quanto a obras de reparação ou conservação, um regime inverso ao previsto para a locação simples e, por conseguinte, constituindo uma obrigação do locatário a realização das mesmas, é de excluir um qualquer direito a ser compensado, a título de benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias.

Releva-se que caso se recorra ao crédito bancário comum, é o proprietário, naturalmente, que tem de suportar os custos inerentes às benfeitorias, independentemente da sua natureza, mas passa a ser seu proprietário.

Enquanto no *leasing* o locatário custeia tais benfeitorias e, caso não venha a optar pela aquisição do imóvel, perde a fruição das obras que custeou neste âmbito, apenas usufruindo das mesmas, na sua plenitude, caso venha a comprar o imóvel.

Destarte, face a todos os argumentos vertidos supra, conclui-se que a escolha do leasing deve verificar-se quando o locatário não tenha capital inicial suficiente para aceder ao crédito bancário comum, ou quando necessite de um imóvel por determinado período certo.

Consubstancia-se, assim, na forma de ter o gozo e posse de bem imóvel perante a ausência de capital para o efeito, relevando-se, igualmente o facto de ser possível que tenha por objeto imóvel a construir, abrangendo esta operação não só a compra do terreno como a construção.

Cumpre, ainda, acrescentar que se verifica uma maior flexibilidade no que diz respeito às condições contratuais de um contrato de *leasing* vs o contrato de mútuo com hipoteca, tendo em conta que este último assume um “carácter” mais rígido, uma vez que,

³⁶ Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/-/BA8007FEB41FDB6180257F6C004A9D09>.

no caso da locação imobiliária, existe, a título de exemplo, a possibilidade de sublocação a favor de 3º, ao que acresce o facto de a compra pelo locatário no termo do contrato ser uma faculdade e não uma obrigação, sendo até possível que escolha, antecipadamente, optar pela compra.

Também no que diz respeito à forma que reveste traz às partes a tão almejada segurança jurídica, colaborando para este efeito o facto de se ter regulamentado as entidades que podem financiar estas operações.

Fiscalmente assinala-se a isenção de pagamento de imposto de selo; de pagamento de IMT (mesmo sendo este incluído no montante total financiado, o seu pagamento é diluído no tempo). Acresce a faculdade de, em sede de IRS, ser possível deduzir 15% à coleta, por qualquer membro do agregado familiar, do valor suportado a título de rendas inerentes a imóveis destinados a habitação própria permanente, caso o contrato de locação financeira tenha sido celebrado até 31 de dezembro de 2011.

Contudo, convém enunciar as desvantagens, em sentido geral, do recurso à locação imobiliária pelo locatário, atendendo a vários factos, nomeadamente: por se constatar que nem todas as instituições bancárias têm a opção do recurso por pessoas singulares ao *leasing* ou, mesmo que o permitam, estabelecem valores limite para o valor financiado, ao que acresce o facto do número de imóveis disponíveis para locação serem reduzidos (considerando que estes são disponibilizados pelas instituições bancárias ou financeiras).

Mostra-se, igualmente, desvantajoso o valor dos juros praticados e, conseqüentemente, das rendas, ao que se soma o facto de não existir isenção de IMI. Também no que concerne ao IMT, caso o locatário antecipe o pagamento residual, perde a isenção fiscal, ficando a aquisição sujeito à liquidação deste imposto.

Enuncia-se, ainda, a este propósito, a responsabilidade pela realização de determinadas benfeitorias no imóvel, bem como, o prazo máximo de financiamento.

Considera-se que o facto de o direito de propriedade se manter na esfera do locador, não permite que perante a falta de liquidez do locatário, que este a venda para enfrentar tal circunstância, ao contrário do que sucede aquando da aquisição através do crédito bancário tradicional.

Também na esfera do locatário cumpre assinalar o risco que pode enfrentar quando o contrato tem por objeto bem imóvel futuro, atendendo ao lapso temporal em que decorre a construção, e no qual se podem verificar factos ou circunstâncias que afetem a liquidez do locatário ou vicissitudes decorrentes diretamente da edificação.

Não obstante as desvantagens (meramente exemplificativas), o recurso ao *leasing* imobiliário nos últimos anos tem sido, ainda assim, uma opção em detrimento da tradicional compra e venda com recurso a mútuo bancário.

5. Formação e forma do contrato de locação financeira imobiliária

5.1. Formação: a “dicotomia” entre as c.c.g. vs o princípio da liberdade contratual.

O contrato de locação financeira é um contrato de Direito Privado, conforme Duarte (2001) assinala ao referir que “(...) nele o princípio da liberdade contratual surge claramente coarctado (...)” (p. 47), justificando tal afirmação não apenas atendendo ao carácter imperativo das regras legais, mas também considerando o facto de ser conferida legitimidade ao BdP para poder, mediante aviso, estabelecer normas sobre vários termos contratuais (a título exemplificativo: quanto ao valor das rendas; prazos, entre outros.) (Duarte, 2001, p. 47).

Esta previsão encontrou-se regulada no art.º 4º, nº2, do Dl. nº 171/79, de 6 de junho, tendo sido eliminada pelo Dl. nº 168/89, de 24 de maio. No entanto, como veremos de seguida, este princípio continua nos dias de hoje a ser limitado no âmbito do contrato de locação financeira.

O contrato de locação financeira classifica-se, na generalidade dos casos, como um contrato de adesão, vindo Falcão (2022) estabelecer que são classificados como de adesão os contratos em que se verifiquem determinadas circunstâncias: “(...) em primeiro lugar, a unilateralidade das cláusulas, em segundo, que tais cláusulas contemplem de forma genérica e massificada os interesses económicos do proponente (...)” (Falcão D. , 2022, p. 101).

Esta designação vem, naturalmente, em consonância com os elementos que caracterizam e definem as c.c.g., sendo estas cláusulas elaboradas previamente, sem negociação entre as partes, a que um dos contraentes simplesmente adere, não havendo assim intervenção ou influência do aderente/destinatário/consumidor, nos termos do preceituado no art.º 1º, nº1, do Dl. nº 446/85, de 25 de outubro.

Cumprindo, atendendo à natureza destas cláusulas, introduzir-se breves considerações quanto à “dicotomia” entre as c.c.g. vs o princípio da liberdade contratual.

Ora, o princípio da liberdade contratual, estatuído no art.º 405º *in fine* do CC, constitui um dos princípios basilares do Direito Privado Português, considerando que confere aos cidadãos liberdade para fixar de forma livre o conteúdo dos contratos, traduzindo-se, na prática, na legitimidade de celebrar contratos distintos dos tipificados no CC, ou incluir as cláusulas que aprouverem às partes. O legislador prevê, ainda, que as partes tenham a liberdade de no mesmo contrato celebrar mais do que um negócio total ou parcialmente regulados legalmente.

Assim, este princípio providencia que as partes, analisando os seus interesses pessoais e os meios para os alcançar, tenham a liberdade de convencionarem o que lhes for favorável, considerando-se, assim, que as normas tipificadas apenas se aplicam quando as partes, no domínio da sua autonomia privada, não as excluam.

Conclui-se, assim, que a inclusão das c.c.g em contratos se consubstancia como um instituto que coloca em causa a liberdade contratual, não obstante o facto de o aderente celebrar um contrato com estas cláusulas por sua livre escolha, não sendo obrigado a aderir a determinado conteúdo contratual pré-determinado para diversas relações contratuais.

Nesta senda vem Falcão (2020) considerar que o recurso às c.c.g. se consubstancia num “(...) desvio ao princípio da autonomia privada (...)” (p. 100).

Consideramos que, na prática, existe, efetivamente, uma “barreira” à aplicação do princípio da liberdade contratual sendo que a par desta circunstância, não se pode deixar de frisar que a comunicação destas cláusulas ao aderente nem sempre é realizada da forma imposta pelo legislador, apesar de ser facto assente que o locador tem o dever de comunicar ao locatário os termos contratuais de forma adequada e atempada, bem como de o informar de forma exímia quanto a qualquer questão que seja levantada por aquele (cfr. arts. 5º e 6º do regime jurídico das c.c.g.).

Tal facto, traduz-se num risco para o aderente/locatário, (apesar de se prever no art.8º daquele regime que caso as cláusulas não tenham sido informadas convenientemente possam ser excluídas dos contratos em que o locatário seja pessoa singular).

Acresce que por norma é habitual que o locador prepare uma declaração para o locatário assinar em como tomou devido e atempado conhecimento de todo o clausulado contratual.

Cumprido, a este propósito, dar destaque a Luiz (1998) a propósito do uso das c.c.g. no contrato de locação financeira, enunciando o Ac. proferido pelo STJ, a 18 de fevereiro

de 1993, no âmbito de um contrato de locação financeira, que revela, nas palavras deste, “(...) uma geral timidez na aplicação dos princípios da Lei, quando não mesmo a sua ignorância ou a sua desaplicação” (p. 38). Esta conclusão surgiu perante a decisão judicial ali proferida que considerou lícita (ao abrigo do princípio da liberdade contratual) a convenção unilateral de cláusula por locador que lhe conferia legitimidade para resolver, unilateralmente, o contrato de locação financeira.

Tal decisão judicial fundamentava-se, essencialmente, no facto de se considerar que o locatário tinha perfeito conhecimento dos termos contratuais ao qual aderiu com perfeita consciência.

Ora, perante estes factos, Monteiro (2015) entende que os principais problemas no recurso às c.c.g. residem:

(...) no plano de formação do contrato, aumenta[rem] consideravelmente o risco de o aderente desconhecer cláusulas que vão fazer parte do contrato; no plano do conteúdo, favorece[rem] a inserção de cláusulas abusivas; no plano processual, mostra[rem] a inadequação e insuficiência do normal controlo judiciário, que actua a posteriori, depende da iniciativa processual do lesado e tem os seus efeitos circunscritos ao caso concreto. (Monteiro, 2015, p. 5)

Perante tais factos subjacentes ao risco do uso das c.c.g., Monteiro (2015) evidencia a necessidade de controlo em três dimensões, nomeadamente: criação de medidas que permitam obter em cada contrato um acordo pleno entre as partes quanto ao conteúdo do contrato que venha a ser outorgado; proibição de cláusulas abusivas e pela legitimidade ativa a ser atribuída a certas entidades, como por exemplo ao MP ou associações de defesa do consumidor, para que encetem as diligências necessárias ao controle preventivo, permitindo que lhes seja possível controlar efetiva e diligentemente as condições gerais (p. 5).

Na prática o contrato de locação financeira imobiliária é, em regra, composto por c.c.g., nomeadamente no que concerne às “Condições Gerais”, e por cláusulas específicas, tendo estas em conta o objeto e a natureza do locatário, designadas como “Condições Particulares”, consubstanciando-se numa composição “dualista”.

Neste âmbito, António Menezes Cordeiro e Barreto Menezes Cordeiro arguem que “As partes que subscrevam cláusulas contratuais gerais podem, em simultâneo, acordar,

lateralmente, noutras cláusulas específicas. Tal eventualidade nada tem de remoto, uma vez que a adesão se faz em globo (...)” (Cordeiro e Cordeiro 2023, p. 423).

As c.c.g. no contrato de locação financeira imobiliária valem, assim, pelo seu carácter uniformizador, ou seja, o contraente que redigiu o contrato pretende que no âmbito do objeto daquele sejam aplicadas as mesmas cláusulas, no que diz respeito às condições gerais, a todos os aderentes no futuro, nos termos do disposto no art.1º *in fine* do DL. nº446/85, de 25 de outubro.

Manifesta-se, assim, que parte do contrato de *leasing* imobiliário é padronizado, satisfazendo, portanto, a necessidade de quem o redigiu em obter celeridade e eficácia.

5.2. Forma e publicidade do contrato de locação financeira imobiliária

O contrato de locação financeira imobiliária é reduzido a escrito nos termos do preceituado no art.º 3º, nº1, do DL. nº149/95, 24 de junho, sob pena de nulidade nos termos do disposto no art.º 220º do CC por inobservância da forma legal, sendo possível que seja formalizado através de documento particular.

Acresce que, nos termos preceituado no art.º 3º, nº2, 1ª parte, deste regime legal, exige-se o reconhecimento presencial das assinaturas³⁷, sendo que, caso se trate de pessoa coletiva, o reconhecimento da assinatura do legal representante deve ser concretizado com as devidas menções especiais, nomeadamente, mediante a conferência de poderes para o efeito nos termos do consagrado no art.º 155º, nº3 do CN.

Exige-se, ainda, à entidade que reconheça as assinaturas, ou quem lavre o registo, a menção da licença de utilização ou de construção (art.º 3º, nº3).³⁸

A exigência do reconhecimento de assinaturas pode ser afastada caso as partes assinem o contrato perante oficial de registos quando requerem o pedido de registo predial.

O propósito do legislador ao exigir o reconhecimento presencial de assinaturas, como assinala Moraes (2011) “(...) é o de tornar as partes cientes do vínculo que assumem, obrigando-as a uma maior reflexão no tocante ao acto que realizam.” (p. 89)

³⁷ Nos termos do disposto no art.º 153º, nº5 do CN.

³⁸ Não obstante não existir licença nos prédios rústicos, tal não pode obstar a que seja locado financeiramente um prédio desta natureza, pois a licença só é exigível quando a esta haja lugar, dando-se anuência à posição de Maria da Conceição Soares Fatela (Fatela, 2020, p. 94).

Cumpra, desde já, estabelecer uma analogia com o regime previsto no contrato de promessa de compra e venda (CPCV), nomeadamente, no que concerne à forma legal exigível para este nos termos do disposto no art.º 410º, nº3, do CC.

O registo da locação financeira de bens imóveis é obrigatório nos termos do art.º 3º nº5, do Dl. nº149/95, de 24 de junho, encontrando-se previsto no art.º 2º, nº1, al.i), do CrPredial, destinando-se a dar publicidade ao negócio jurídico.

Capítulo III – Do regime da execução específica na locação financeira imobiliária

1. Incumprimento das obrigações – enquadramento da execução específica.

A execução específica encontra-se prevista no art.º 827º e ss do CC, dando-se no presente estudo especial enfoque ao preceituado no art.º 830º, *in fine*, do CC sob a epígrafe “Contrato Promessa”.

Ora, antes da apreciação com maior relevo do art.º 830º do CC, mormente o preceituado no nº3 desta norma, compete proceder ao enquadramento do regime da execução específica nos seus termos gerais, pelo que, em razão de conhecer o seu regime e efeitos, tal obriga, natural e impreterivelmente, à análise prévia, ainda que sucinta, quanto ao cumprimento e incumprimento das obrigações.

Assim, e antes de mais, cumpre apreciar o regime do cumprimento das obrigações previsto nos arts. 762º a 789º do CC.

Nesta senda, o disposto no art.º 762º, nº1, do CC define quando é que se verifica o cumprimento de determinada obrigação, traduzindo-se, na prática, no facto de o devedor realizar a prestação a que está obrigado perante o credor de tal obrigação, cumprindo, assim, o fim daquela.

Na prática, na vigência de determinado contrato é ali estabelecido um vínculo entre as partes, o qual deve ser regido pela boa-fé (art.º 762º, nº2, do CC) que tanto pode gerar obrigações bilaterais, em que ambas as partes se obrigam a determinada prestação (por norma a prestação de um contraente determina a contraprestação do outro) ou obrigação unilateral (no caso de o negócio jurídico apenas obrigar um dos contraentes a determinada prestação).

Ora, perante o cumprimento pelas partes das suas prestações no prazo e lugar convencionados, assiste-se à extinção das obrigações estabelecidas entre ambos.

Por sua vez, assiste-se ao não cumprimento das obrigações, regulado nos arts. 790º a 830º do CC, quando um dos contraentes não realiza a prestação a que se obrigou ou quando a prestou de determinada forma diversa à convencionada no contrato, no sentido de satisfazer as necessidades do credor, salientando-se que o incumprimento pode ou não ser imputado ao devedor.

Costa (2009), vem a este propósito, enunciar, que os factos que causam o não cumprimento das obrigações, têm, naturalmente, consequências jurídicas diversas, pois, segundo este:

enquanto umas determinam a pura extinção do vínculo obrigacional, outras constituem o devedor em responsabilidade indemnizatória e conduzem à realização coactiva da prestação; e outras, ainda, deixam basicamente inalterado, o vínculo obrigacional, sem agravarem a responsabilidade do devedor, podendo até verificar-se um direito de indemnização deste contra o credor.

Nesta senda, no que concerne aos efeitos do não cumprimento da obrigação podem, estes, consubstanciar-se na mora e no incumprimento definitivo.

No que à mora diz respeito, encontra-se regulada nos arts. 804º a 808º do CC, quando imputável ao devedor, e nos arts. 813º a 816º do CC, quando atribuível ao credor. Já o incumprimento definitivo mostra-se elencado no art.º 808º do CC. Admite-se, ainda, como efeito, o cumprimento defeituoso da prestação.

Ora, o art.º 804º, nº2, do CC convencionou que o devedor se constitui em mora quando não realiza a prestação no momento em que é devida, mesmo que lhe seja possível, por causa que lhe seja imputável. Já o disposto no art.º 804º, nº1, do CC dispõe que a simples mora constitui o devedor na obrigação de reparar os danos que produziu ao credor da prestação.

A mora atribuída ao devedor traduz-se, na prática, no atraso, inadimplemento ou procrastinação no cumprimento de determinada obrigação. Já no que concerne à mora afetável ao credor, sem justificação atendível, consubstancia-se na recusa em receber a prestação que lhe é devida ou perante o facto de não praticar os atos indispensáveis ao efetivo cumprimento da obrigação, conforme decorre preceituado no art.º 813º do CC.

O incumprimento definitivo verifica-se quando, na sequência da mora pelo devedor, o credor haja perdido o interesse no cumprimento da prestação, ou seja, na concretização do negócio jurídico.

Assiste-se, ainda, ao incumprimento definitivo no caso em concreto da impossibilidade de concretizar a prestação objeto do contrato, ou perante a interpelação admonitória para esse efeito, sem que o devedor a concretize, nos termos do preceituado no art.º 808º, nº1, do CC.

Leitão (2023), vem a este propósito considerar que se verifica, assim, o incumprimento definitivo da obrigação:

quando o devedor não a realiza no tempo devido por facto que lhe é imputável, mas já não lhe é permitida a sua realização posterior, em virtude de o credor ter perdido o interesse na prestação ou ter fixado, após a mora, um prazo suplementar de cumprimento que o devedor desrespeitou [art.808º]” (p.251)

Cumpre, assim, proceder ao estudo das várias circunstâncias factuais que se podem verificar quando se assiste ao incumprimento de determinada obrigação, especificando os respetivos efeitos, nomeadamente, quanto à imputação e culpa do incumprimento.

1.1. Mora do devedor

Compete, neste âmbito, analisar-se em que momento é que a parte contraente entra em mora nos termos do preceituado no art.º 805º do CC, sendo que, para este efeito, mostra-se necessário ter em consideração a natureza da obrigação assumida.

Ora, estabelece o art.º 805º, nº1, do CC que o devedor se constitui em mora depois de ter sido interpelado judicial ou extrajudicialmente para o seu cumprimento.

Não obstante, perante o incumprimento de determinadas obrigações não há lugar à interpelação nos termos art.º 805º, nº2, do CC.

Nesta senda, cumpre fazer-se a distinção entre obrigações puras e obrigações com prazo certo.

Ora, no que diz respeito às obrigações puras, tais não têm prazo convencionado para o seu cumprimento, sendo, assim, legítimo que o devedor cumpra a prestação a todo o tempo e o credor a exija, igualmente, em qualquer momento, conforme decorre do preceituado no art.º 777º, nº1, do CC.

Analisando-se a norma em apreço, nas obrigações sem prazo certo o devedor constitui-se em mora depois de interpelado para o seu cumprimento nos termos do art.º 805º, nº1, do CC. A interpelação a que aqui se alude pode revestir a forma judicial ou extrajudicial, tendo como escopo não só que seja a prestação concretizada, como para aferir quanto ao vencimento da obrigação.

Nesta interpelação compete ao credor fixar o prazo razoável de acordo com o regulado no art.º 808º, nº1, do CC, para o devedor cumprir a obrigação (interpelação

admonitória). Findo o prazo ali estabelecido, sem que o devedor execute a prestação, considera-se por vencida e incumprida a obrigação, denotando-se, ainda e a este propósito, que também é considerada por não cumprida a obrigação caso o credor, na sequência da mora, perder o interesse na execução da prestação nos termos do já enunciado art.º 808, nº1, do CC.

Já as obrigações com prazo certo, estabelecem determinado prazo para ser cumprida a prestação pelo devedor. O devedor constitui-se em mora, perante tais obrigações, no termo do prazo convencionado para a prestação sem que este a cumpra, entrando, assim, em mora nos termos do previsto no art.º 805º, nº2, al. a), do CC, sem necessidade de interpelação prévia.

Não obstante, independentemente da interpelação, o devedor constitui-se em mora caso a obrigação provenha de facto ilícito ou se o próprio devedor impedir a interpelação, considerando-se este interpelado na data em que “(...) normalmente o teria sido”, conforme o disposto no art.º 805º, nº2, al. c), do CC.

Nas obrigações em que o crédito seja ilíquido, apenas há constituição de mora quando tal crédito se mostre líquido³⁹, à exceção se a falta da liquidez for imputável ao devedor.

Perante responsabilidade por facto ilícito ou pelo risco, a constituição de mora pelo devedor inicia-se desde a citação, a não ser que já se verifique mora por falta de liquidez imputável ao devedor, conforme resulta expressamente no preceituado no art.º 805º, nº3, do CC.

1.2. Incumprimento por impossibilidade de cumprimento ou por mora não imputável ao devedor

O incumprimento por impossibilidade do seu cumprimento ou por mora não imputável ao devedor encontra previsão legal nos arts. 790º a 797º do CC.

Estabelece, assim, o art.º 790º, nº1, do CC que se assiste à extinção da obrigação quando a prestação desta se torne impossível por causa que não é imputável ao devedor.

Ora, caso o cumprimento da obrigação dependa de determinada condição ou a termo, dispõe o art.º 790º, nº2, do CC que se a prestação for possível na data da conclusão

³⁹ Nos termos do disposto no art.º 716º do CPC a liquidez da obrigação é um dos pressupostos específicos da ação executiva.

do negócio, mas, se tornar impossível antes da verificação de tal condição, ou do vencimento do termo, esta impossibilidade não coloca em causa a validade do negócio.

Ainda, nesta senda, a impossibilidade pode ser subjetiva, inerente à pessoa do devedor, nos termos do art.º 791º do CC, tendo como consequência a extinção da obrigação caso o devedor não se possa fazer substituir por 3º no cumprimento daquela prestação.

A impossibilidade pode, ainda, ser de carácter temporário, pelo que, tal a verificar-se, o devedor não responde pela mora. No entanto, esta apenas se considera temporária enquanto o credor, atendendo ao fim da prestação, mantiver interesse, conforme resulta do disposto no art.º 792º, *in fine*, do CC.

O incumprimento do contrato pode, ainda, ocorrer quando a prestação se torne parcialmente impossível nos termos do preceituado no art.º 793º, *in fine*, do CC. Perante tal circunstância o devedor exonera-se cumprindo a parte da prestação que lhe for possível, sendo que, tal a verificar-se é, naturalmente, reduzida a contraprestação a que a outra parte estiver obrigada.

Não obstante, é legítimo ao credor resolver o contrato, caso justificadamente tenha perdido interesse no cumprimento parcial da obrigação.

Cumpra, ainda, evidenciar o disposto no art.º 794º do CC, sob a epígrafe “«Commodum» de representação” que vem estabelecer que caso o facto que determinou a impossibilidade de a prestação levar a que o devedor adquira algum direito sobre determina coisa, ou contra terceiro, em substituição do próprio objeto da prestação, o credor tem legitimidade de exigir a prestação dessa coisa, ou requerer ou mesmo substituir-se ao devedor na titularidade do direito que aquele tiver adquirido contra o terceiro.

Compete, agora, prosseguir para o estudo do incumprimento no seio dos contratos bilaterais, nos termos do preceituado no art.º 795º, n.º1, do CC, por impossibilidade de uma das prestações, sendo que, neste caso, o credor fica desobrigado da contraprestação. Caso o credor já a tiver realizado tem o direito de exigir ao devedor a sua restituição nos termos do regime do enriquecimento sem causa previsto no art.º 473º e ss do CC.

Por outro lado, caso a impossibilidade seja imputada ao credor, este não fica desobrigado da sua contraprestação. Não obstante, caso assista algum benefício com a exoneração, o valor do benefício será descontado na respetiva contraprestação, conforme resulta do art.º 795º, n.º2, do CC.

1.3. Incumprimento e mora imputáveis ao devedor

O incumprimento decorrente do facto de o devedor impossibilitar culposamente a prestação está consagrado nos arts. 798º a 816º do CC.

Ora, o incumprimento da obrigação, por culpa do devedor, fá-lo responsável pelo prejuízo que vier a causar ao credor, conforme o disposto no art.º 798º do CC, sendo a culpa apreciada nos termos do preceituado no art.º 799º, nº2, do CC, pelo que, compete ao devedor comprovar que o não cumprimento ou o cumprimento defeituoso não resulta da sua culpa, segundo o expressamente elencado no art.º 799º, nº1, do CC.

Cumpre, ainda, salientar que perante o credor, nos termos do preceituado no art.º 800º, nº 1, do CC, o devedor é responsável, não só pelos seus atos, como pelos praticados quer pelos seus representantes legais, como por pessoas às quais recorra para cumprimento da obrigação, na mesma medida que se fossem praticados por si próprio.

Decorre do preceituado no art.º 800º, nº2, do CC que podem as partes, por acordo, convencionar a exclusão ou limitação da responsabilidade, desde que, tanto a limitação ou exclusão, não compreendam atos que representem a violação de deveres impostos por norma pública.

1.3.1. Impossibilidade culposa do cumprimento

Pertence, além do mais, abordar o incumprimento por impossibilidade culposa, previsto no art.º 801º, *in fine*, do CC, ali se estabelecendo que, caso a impossibilidade seja imputável ao devedor, este é responsável como se faltasse de forma culposa ao cumprimento da obrigação. Tal a verificar-se, no âmbito de um contato bilateral, o credor, não obstante o seu direito à indemnização, tem legitimidade para proceder à resolução do contrato e, caso já tiver cumprida a sua prestação, a exigir por inteiro a sua restituição.

1.3.2. Impossibilidade parcial do cumprimento

Ademais, cumpre evidenciar que poderá assistir-se ao não cumprimento parcial de determinada obrigação. Perante tal circunstância, determina o art.º 802º, nº1, do CC, que o credor desta tem legitimidade para resolver o contrato ou, em alternativa, exigir o cumprimento da prestação que for possível de realizar, sendo que, neste caso em concreto, a sua contraprestação será reduzida proporcionalmente, caso a ela haja lugar. Não

obstante, o credor mantém o direito à competente indemnização. Ainda, nesta senda, estabelece o art.º 802º, n.º2, do CC que o credor, não pode, contudo, resolver o negócio caso o não cumprimento parcial tenha relevância diminuta face ao interesse daquele.

O disposto no art.º 803º, *in fine*, do CC, no que concerne ao «Commodum» de representação prevê a extensão do disposto no já enunciado art.º 794º do CC ao incumprimento por impossibilidade imputável ao devedor.

Assim, caso o devedor obtenha determinado direito sob uma coisa específica ou contra 3º, que venha a substituir o objeto da prestação, é conferida a faculdade ao credor de exigir tal prestação, ou substituir-se ao devedor perante tal titularidade do direito que tiver sido adquirido junto de 3º. Ora, caso o credor use desta faculdade, o valor inerente à indemnização será reduzido proporcionalmente.

2. A Execução Específica – considerações gerais

Nos termos gerais, perante o incumprimento de determinada obrigação, o credor tem o direito, de acordo com o princípio geral elencado no art.º 817º do CC, a exigir o seu cumprimento por vida judicial, isto é, coercivamente.

O recurso ao regime da execução específica arreda, assim, a satisfação da obrigação por obtenção de prestação diversa da convencionada contratualmente, conforme Leitão (2023) enuncia por “(...) *execução por equivalente ou por sucedâneo*” (p. 283), aqui se aludindo ao facto de ser possível de satisfazer a obrigação pela condenação do devedor ao pagamento de determinada quantia pecuniária.

Ora, caso o credor se satisfaça nestes termos, considera-se que perdeu o interesse ou recusa o cumprimento da obrigação originária, assistindo-se ao incumprimento definitivo da obrigação, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 808º, *in fine*, do CC.

Destarte, *ad contrario*, o credor que recorra à execução específica mantém o interesse na prestação original/primitiva, pelo que, nos termos do preceituado no art.º 804º, *in fine*, do CC, assim que se verifique a mora no cumprimento de tal obrigação, o credor tem legitimidade para requerer a reparação dos danos causados pelo devedor.

O principal pressuposto para o recurso à execução específica é, assim, a simples mora na realização da prestação, nos termos do preceituado no art.º 813º do CC, pelo que, o promitente não faltoso, ao socorrer-se desta ação, afasta o incumprimento definitivo do

contrato, pois conforme o já enunciado, mantém o interesse na realização daquela prestação e esta ainda é possível.

Nesta senda, Silva (2020) vem pronunciar-se quanto a este pressuposto: “A fim de «pôr ordem» onde parece reinar alguma confusão, importa reter que o pressuposto da chamada execução específica do contrato-promessa é a mora e não o incumprimento definitivo” (p. 139).

Compete, agora, apreciar, genericamente, o âmbito do recurso à execução específica.

Ora, nos termos do preceituado no art.º 827º do CC, caso a prestação consista na entrega de determinada coisa, é conferida legitimidade ao credor para requerer judicialmente a sua entrega coerciva, ou seja, executar a entrega da coisa. Tal a verificar-se, e a ser reconhecido judicialmente o direito a esta prestação, será proferida a competente decisão judicial sendo esta sentença título executivo, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 703º, nº1, al. a), do CPC, executando-se a entrega em conformidade com o previsto no art.º 861º *in fine* do CPC.

A execução específica pode verificar-se aquando do incumprimento de prestação de facto fungível, conforme resulta do art.º 828º do CC, ou perante incumprimento da prestação de facto negativo nos termos do art.º 829º do CC.

Ora, caso a prestação tenha natureza fungível o credor tem a faculdade de requerer que aquela seja prestada por 3º, que não o devedor, mas que os encargos dessa prestação sejam, naturalmente, suportados por este.

3. A Execução Específica e o Contrato-Promessa – o caso especial da promessa de compra e venda

Incumbe, antes de se analisar em concreto o regime da execução específica no âmbito do contrato-promessa, mormente a promessa de compra e venda, especificar-se que o incumprimento deste contrato é regido pelas normas gerais previstas para o incumprimento das obrigações, a que já aqui se aludiu, sem prejuízo dos efeitos específicos do incumprimento adstrito à entrega do sinal nos termos do preceituado no art. 442º, nºs 2, 3, 4, do CC.

Considerando que o presente estudo incide sobre a locação financeira imobiliária, cabe, adiante, tecer breves considerações quanto ao escopo e regime legal do contrato-promessa de compra e venda (CPCV).

3.1. O contrato-promessa: considerações gerais

O contrato-promessa encontra previsão legal nos arts. 410º a 413º do CC e corresponde, segundo o convencionado no art.º 410, nº1, do CC, conforme se transcreve, “À convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato (...)”, ali se dispendo que lhe “(...) são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa.”

A génese deste contrato reside, então, na prestação de facto jurídico positivo, melhor dizendo, na concretização da declaração de vontade em celebrar certo negócio jurídico.

Daqui decorre que, através deste contrato, nominado e tipificado, se constitui a obrigação de ser concretizado o “contrato prometido” ou “contrato definitivo”, que, tendo por objeto bem imóvel, se materializa, quanto à forma, na escritura pública ou DPA. Não obstante, o âmbito da sua aplicação não se cinge à compra e venda, podendo ter como objeto final a compra e venda, a cessão de quotas, o arrendamento, entre outros, pelo que se denota a elevada abrangência da sua aplicabilidade (Varela, 2010, p. 313)

A razão para a sua corrente utilização prende-se com o facto de as partes, perante o facto de não ser possível a concretização imediata do contrato prometido, por se verificar qualquer impedimento, quer seja de natureza jurídica ou prática (indicando-se, a título exemplificativo, a necessidade de concessão de mútuo bancário ao comprador no âmbito do contrato de compra e venda), pretenderem garantir que o mesmo seja realizado no futuro, convencionando-se o contrato com esse fim.

Falcão (2014) considera que “Estamos em face de um instituto de enorme importância prática e relevância social, sendo muito variadas as razões que, frequentemente, estão na base da sua utilização” (p. 134).

O contrato-promessa pode, assim, ter natureza bilateral ou unilateral no caso concreto em que apenas uma das partes se vincula na promessa.

O legislador estabeleceu determinadas especificidades, desde logo quanto à forma, dispendo, a este propósito, que se a promessa for inerente à celebração de um negócio formal (por documento autêntico ou particular), a validade da mesma depende da concretização da assinatura de ambos os contraentes (caso o contrato seja bilateral) ou do único obrigado no contrato-promessa unilateral, conforme resulta expressamente do art.º 410º, nº2, do CC.

Prevê, ademais, o art.º 410º, nº3, do CC determinadas condições formais ante uma promessa que se consubstancie num contrato oneroso em que opere a transmissão ou a constituição de direito real sobre edifício ou fração autónoma, quer esteja construído, em construção ou a contruir (bem imóvel futuro), aqui se exigindo o reconhecimento presencial de assinaturas do(s) promitente(s) onde acrescerá a certificação, pela entidade que reconheça as assinaturas, quanto à existência de licença de utilização ou de construção. Estabelece-se, também, ali, que “o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte”.

Ora, face às alterações provindas da entrada em vigor do Dl. nº 10/2024, de 8 de janeiro, podem transacionar-se e ser objeto de contratos-promessa imóveis para os quais não foram emitidas licença de utilização ou construção, pelo que, a entidade que está obrigada a certificar a existência destas, caso não disponha de documento camarário equivalente a estas, tem de fazer, na nossa opinião, menção da dispensa daquelas face à entrada em vigor deste diploma.

O não cumprimento deste contrato importa um de dois factos com diferentes consequências: a mora ou o incumprimento definitivo, que podem resultar na prática, e respetivamente, na execução específica ou na resolução do contrato-promessa.

Compete, ademais, denotar o contrato-promessa unilateral previsto no art.º 411 do CC, em que apenas uma das partes se vincula a celebrar determinado contrato, sendo comparável (unicamente no que à transmissão do bem objeto da locação financeira diz respeito), à obrigação unilateral do locador em vender o imóvel ao locatário no termo do contrato, conforme se estudará em adiante.

3.2. A execução específica prevista no art.º 830º in fine do CC

Cumpre, agora, estudar em concreto a execução específica prevista no art.º 830º, *in fine*, do CC⁴⁰, consubstanciando-se esta como o meio pelo qual o credor, face ao incumprimento na realização de determinado contrato definitivo, objeto de contrato-promessa, obtém, por via judicial, a produção do mesmo efeito que o cumprimento regular e voluntário da obrigação lhe produziria, conforme dispõe o art.º 830º, nº1, do CC, que ora aqui se transcreve:

⁴⁰ Redação trazida pelo Dl. nº379/86, de 11 de novembro.

Se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida.

Ora, decompondo esta norma, verifica-se que a execução específica se traduz, assim, na satisfação plena de determinada prestação na sua génese, ou seja, o credor vê realizada a obrigação “primitiva”, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida, consubstanciando-se, na prática, pela obtenção de decisão judicial que substitui a declaração de vontade do devedor.

No entanto, caso se assista à impossibilidade definitiva do cumprimento da prestação, não será possível recorrer a este instituto, pois o incumprimento definitivo preclui o recurso à execução específica por ser incompatível com esta como já se analisou.

No ordenamento jurídico português esta ação tem maior visibilidade e uso no âmbito do incumprimento das obrigações assumidas em CPCV, pese embora seja cada vez mais admitido o seu recurso perante outros contratos, enunciando-se a título meramente indicativo, que pode verificar-se perante um contrato-promessa de alienação de participação social.⁴¹

Regressando ao estudo da norma vertida no art.º 830º, nº1, do CC, cumpre evidenciar que parecem estabelecer-se ali determinadas condições para que o credor se possa socorrer desta ação, nomeadamente por se convencionar que tal pode ocorrer caso não exista “convenção em contrário” e “(...) sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida.”.

Ora, no que diz respeito à convenção, determina o nº2 daquela norma, que esta se considera existir caso tenha sido convencionado, no contrato, o pagamento de sinal ou determinada qualquer pena caso exista o incumprimento da promessa. Daqui decorre que o regime da execução específica tem carácter supletivo. Acresce que o estabelecido no

⁴¹ A este propósito denota-se, desde já, e a este propósito a consideração do STJ do Ac. proferido a 04.05.2017 no âmbito do processo 75193/05.0YYLSB-A.L1.S1 disponível em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6b42fc529fb85286802580f9003d81d4?OpenDocument>.

nº2 desta norma consubstancia uma mera presunção ilidível, admitindo prova em contrário.

Não obstante, nos termos do disposto no art.º 830º, nº3, do CC, os contraentes não podem convencionar a limitação do recurso à execução específica caso a promessa seja relativa à celebração de contrato a que alude o art.º 410º, nº3, do CC, ou seja de um contrato “(...) oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, já construído, em construção ou a construir (...)”, pelo que, neste caso em concreto, qualquer convenção no sentido de afastar o recurso à execução específica será nula.

Ainda, nesta senda, veja-se o disposto no art.º 830º, nº4, do CC onde se estabelece que perante promessas que tenham por objeto este tipo de bens, caso o adquirente se encontre legitimado nos termos do preceituado no art.º 721º do CC a expurgar a hipoteca do bem adquirido (se, obviamente, esta garantia tenha sido extinta/cancelada antes da transmissão ou constituição) pode requerer, para efeitos da sua extinção, que a sentença que seja proferida na ação de execução específica que condene o promitente faltoso, a par do cumprimento da prestação, o condene, também ao pagamento do valor garantido pela hipoteca em dívida e dos respetivos juros (vencidos e vincendos) até à satisfação integral daquele.

Cumprir regressar à apreciação do art.º 830º, nº3, do CC quanto à possibilidade de na sentença que vier a ser proferida em sede da aludida ação de execução específica, a pedido do contraente faltoso, poder determinar-se a modificação do respetivo contrato, caso se verifique a alteração das circunstâncias perante as quais as partes decidiram contratar na data da outorga do contrato, nos termos e para os efeitos do disposto nos arts. 437º a 439º do CC, mesmo que as circunstâncias se tenham alterado em data posterior à constituição da mora pelo promitente faltoso.

Por fim cabe apreciar o disposto no art.º 830º, nº5, do CC que estabelece que caso seja legítimo ao obrigado invocar a exceção de não cumprimento, nos termos do preceituado no art.º 428º do CC, ou seja, perante determinado contrato bilateral em que não foram convencionados prazos diferentes para o cumprimento das obrigações assumidas pelos contraentes, têm ambos os obrigados a faculdade de recusar a execução da sua prestação enquanto o outro contraente não efetuar aquela a que se obrigou ou não a realizar em simultâneo.

Perante tal circunstancialismo, a ação de execução específica improcede caso o requerente não consigne em depósito (nos termos do disposto no art.º 841º, nº1 e ss, do CC) a sua prestação no prazo que lhe for fixado judicialmente para o efeito.

3.2.1. A execução específica – Eficácia real

Ao CPCV pode ser atribuída eficácia real mediante convenção expressa de ambas as partes nesse sentido, nos termos do preceituado no art.º 413º, *in fine*, do CC, devidamente formalizado mediante escritura pública ou DPA e registado definitivamente nos termos do disposto no art.º 2º, nº1, al. f), do CRPredial, sendo este registo de carácter obrigatório, conforme resulta do art.º 8º-A, nº1, al.v) do CRPredial. Verificando-se vicissitudes que influam na regular concretização deste negócio jurídico, como, a título meramente exemplificativo, o promitente vendedor alienar o imóvel a 3º, poderá o promitente comprador ter a faculdade para, desde logo, intentar a ação de execução específica diretamente junto do proprietário.

Isto porque a eficácia real tem como efeito conferir ao contrato eficácia *erga omnes*, consubstanciando-se, materialmente, na sequela do bem.

Assim, no que concerne ao recurso à execução específica, perante esta circunstância em particular, Morais (2022) vem advogar que a venda a favor de 3º é ineficaz (e não nula), referindo que “(...) a alienação é inoponível ao promitente real, o qual, encontrando-se tutelado pela promessa, tem inteira legitimidade para requerer, com sucesso, a execução específica do contrato, à luz do art.º 830º CC.” (p. 56).

A este propósito, Cunha e Pinto (2008) vêm considerar que “Este direito real reveste-se e goza de todas as características inerentes a qualquer outro direito real (a tendencial perpetuidade, a prevalência, a inerência, a tipicidade, a publicidade e, claro, a sequela)” (Cunha e Pinto, 2008)⁴².

Morais (2022) vem, nesta senda, ajuizar que “(...) a venda do objeto pelo promitente-alienante não enferma de vicissitudes que a tornam inválida, mas da restrição proveniente da natureza real da promessa” (p. 56). Mais, considera que, atendendo ao registo da eficácia real, qualquer terceiro toma conhecimento de tal promessa, pelo que o

⁴² Acresce que um dos efeitos sobre terceiros que pode advir do registo do contrato-promessa com eficácia real, nomeadamente, o facto de, nos termos do disposto no art.º 831º do CC, no que concerne à venda direta, ali se dispondo que caso determinado bem tenha sido prometido vender a determinada pessoa, com eficácia real, e caso seja este objeto de penhora, no âmbito da respetiva venda em ação executiva, a venda é-lhe feita diretamente.

promitente-comprador se encontra especialmente protegido. Morais (2022) vem, ainda, evidenciar a sua posição da ineficácia suportada também por Almeida Costa (p. 56).

A este propósito cumpre, assim, denotar-se a posição de Almeida Costa, não só quanto à ineficácia da venda a favor de 3º, mas também quanto ao recurso à execução específica perante tal facto.

Assim, Costa (2009) considera que “Esta oponibilidade «erga omnes» da promessa determina a ineficácia dos actos realizados em sua violação” (p. 412). No que concerne ao recurso à execução específica vem defender que “(...) a alienação ou oneração do imóvel ou móvel em causa não impede a execução específica do contrato-promessa (...)” (p. 412).

Ora, não obstante a posição adotada por Gravato Morais e Almeida Costa, não pode deixar de se enunciar o facto de existirem posições doutrinárias, enunciadas por Gravato Morais, que consideram a venda a favor de um 3º de determinado imóvel sob o qual impenda registada a promessa real como nula.

Assim, Morais (2022) evidencia a posição de Antunes Varela quanto à nulidade da disposição do bem a favor de 3º, defendendo este autor que o promitente-comprador (credor da prestação) tem legitimidade para requerer não só a nulidade da venda concretizada pelo promitente faltoso, bem como a própria entrega do imóvel (p. 56).

Varela (2020) vem, a este propósito, no âmbito de ação de execução específica demandada contra o 3º adquirente, considerar que o “(...) credor da promessa requeira desde logo, como pedido cumulativo a declaração de nulidade da alienação efetuada pelo promitente faltoso e a consequente entrega da coisa” (p.374,375).

3.2.2. A execução específica – natureza obrigacional

Situação diversa se verifica caso o CPCV revista natureza meramente obrigacional (não seja dotado de eficácia real), formalizado nos termos do previsto no art.º 410º, nº3, do CC, mediante reconhecimento presencial de assinaturas e seja registada a aquisição provisória nos termos do previsto no art.º 47º, nº4, do CRPredial.

Ora, tal registo é provisório por natureza conforme resulta do disposto no art.º 92º, nº1, al. g), do CRPredial, sendo “(...) renovável por períodos de seis meses e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido, com base em documento que comprove o consentimento das partes”, de acordo com o art.º 92º, nº4, do CRPredial.

Perante a circunstância da venda do bem prometido a 3º, o promitente-comprador que pretenda recorrer à execução específica terá previamente de requerer a anulação de venda efetuada a 3.º e só depois intentar a ação de execução específica.

A aquisição a favor de 3º fica provisória tendo em conta que é precedida pelo registo anterior da aquisição provisória a favor do promitente comprador. Não obstante, o registo do CPCV caducará no termo da sua renovação, pelo que, caso se verifique essa caducidade, o registo de aquisição a favor de 3º converter-se-á em definitivo.

Destarte, para efeitos de proteção das partes, a atribuição de eficácia real ao CPCV traduz-se numa proteção mais ampla e segura aos contraentes, considerando, desde logo, o facto de o seu registo não ser lavrado provisoriamente, pelo que não existem limitações advindas do prazo de caducidade do registo perante a promessa obrigacional, que, relembre-se, é de seis meses, renovável por períodos iguais com o limite de um ano após o termo do prazo fixado para a outorga do contrato definitivo. Ultrapassado tal prazo, perante a venda a um 3º não é possível ao promitente-comprador fazer valer o registo da promessa ao 3º adquirente, convertendo-se o registo de aquisição a favor de 3º em definitivo.

3.3. Efeito material da decisão judicial

Cumpra, antes de mais, fazer a distinção entre a ação de cumprimento prevista no art. 817º do CC e a ação de execução específica nos termos do disposto no art.º 830º do CC.

Ora, desde já se evidencia que na ação de cumprimento o credor obterá uma sentença condenatória que pode condenar o devedor a cumprir a prestação e que lhe permitirá executar o património do devedor, caso aquele não proceda em conformidade com a decisão judicial, competindo, de seguida, verificar as diferenças entre estas ações.

3.3.1. Efeitos de decisão judicial – considerações gerais

Ora, perante decisão judicial que determine a prestação de facto pelo devedor e constatando-se que este não age em conformidade com aquela condenação, o credor da prestação, munido desta sentença (transitada em julgado⁴³) tem a faculdade de a executar,

⁴³ Não obstante à faculdade de se executar uma sentença de que haja sido interposto recurso com efeitos meramente devolutivos nos termos do disposto no art.º 704º, n.º1, do CPC.

mediante a prestação de facto nos termos do previsto no art.º 868º e ss do CPC. Nesta circunstância o credor pode requerer que a prestação seja realizada por outrem (caso a prestação de facto seja fungível), ao que acresce o pedido de indemnização moratória que lhe seja devida, ou à que venha a ter direito a título de compensação pelo dano causado pela falta de cumprimento da prestação.

A ação de cumprimento pode vir, ainda, a culminar em sentença que decrete a entrega de determinada coisa, pelo que, caso a parte condenada, após a prolação de sentença, não a cumpra, o credor de tal prestação pode, mediante a sentença transitada em julgado, intentar a execução para entrega de coisa certa regulada no art.º 859º e ss do CPC.

A par da sentença que condene à prestação de facto ou à entrega de coisa certa, a decisão judicial pode condenar ao pagamento de determinada quantia, sendo que, caso após a prolação de sentença o devedor não cumpra com o respetivo pagamento, o credor tem a possibilidade de executar a sentença transitada em julgado (ou da qual haja sido interposto recurso com efeitos meramente devolutivos nos termos do previsto no art.º 704, nº1, do CPC), lançando “mão” da execução para pagamento de quantia certa, consagrada no Título III do CPC. Acresce referir que à quantia a que o devedor haja sido condenado a pagar, pode acrescer o pagamento da sanção pecuniária compulsória nos termos do art.º 829º-A do CC.

3.3.2. Efeitos de decisão judicial – ação de execução específica

Já na ação de execução específica do contrato, a sentença que ali se produz (a ser procedente), substitui “de imediato” a declaração negocial do contraente faltoso.

A decisão judicial proferida no âmbito da ação de execução específica consubstancia-se, assim, numa sentença de natureza constitutiva, nos termos do disposto no art.º10º, nº2, al. c), do CPC, considerando que modifica determinada relação jurídica, tendo em conta que substitui não só a declaração do devedor como o próprio contrato que as partes se obrigaram a cumprir.

A prolação de sentença, na sequência do pedido de decretamento da execução específica, tem como escopo, portanto, a supressão da declaração negocial do contraente devedor visando a concretização do negócio jurídico a que ambas as partes se vincularam.

Ora, dúvidas não restam quanto à natureza constitutiva da sentença proferida no âmbito de tal ação judicial, uma vez que, através daquela sentença, se substitui a prestação

do devedor, obtendo-se o efeito normal esperado pela outorga do contrato prometido, a concretização do negócio de compra e venda nos termos convencionados no respetivo contrato.

Opera, assim, a aquisição a favor do promitente-comprador nos termos do art.º 2º, nº1, al. a), do Cod.R.Predial, sendo a sentença onde se declare a procedência da ação de execução específica, título constitutivo de aquisição, subjacente à concretização da compra e venda de determinado imóvel.

Obviamente que a sua procedência depende de se comprovar a mora de um dos contraentes, bem como, ainda, de se manter possível o cumprimento, conforme o preceituado no art.º 830º, nº1, do CC.

Compete enunciar que o recurso a esta ação evita que o seu requerente intente a competente ação declarativa no sentido de ver reconhecido o seu direito à compra do imóvel e, caso a sentença lhe fosse favorável, o recurso à ação executiva para prestação de facto positivo nos termos do disposto no art.º 869º e ss do CPC, sendo que, a este propósito, Silva (2020) afirma que: “(...) independentemente e mesmo contra a vontade do promitente faltoso, em via imediata e sem ter de recorrer à sentença de condenação, nem, obviamente, ao processo executivo” (p. 140).

A este propósito denota-se a posição vertida no Ac. proferido pelo TRC⁴⁴ (processo nº 477/10.6TBTND.C1) em que ali se considerou que “Pelo recurso à execução específica, fica dispensada a condenação do devedor a prestar aquilo a que se vinculou, produzindo a sentença (constitutiva) os efeitos da declaração do faltoso, operando na esfera jurídica do inadimplente o resultado prático do cumprimento”.

Nesta senda, cumpre analisar se a sentença que julgar a ação específica procedente e no que concerne, em específico, à entrega do imóvel, será título executivo nos termos do disposto no art.º 703º, nº1, do CPC, para se executar a entrega de coisa certa⁴⁵ (ECC), considerando a natureza constitutiva [art.º 10º, nº3, al.c), do CPC] desta sentença.

Ora, parece-nos que o credor que tiver o direito a que lhe seja entregue o imóvel, objeto do contrato, por via da procedência da execução específica, terá título executivo para a ECC, apesar de, por norma, a ação executiva para este efeito seja titulada por

⁴⁴ Disponível em:

<http://www.gde.mj.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/361835446143108b80257afb003a4d49?OpenDocument>.

⁴⁵Nos termos do art.º 861º e ss do CPC.

sentença de natureza condenatória [art.º10º, nº3, al.b), do CPC] que condene, exata e expressamente, à entrega do imóvel.

Dizemos, a este propósito, que se pode verificar que a sentença proferida, neste âmbito, tenha ali inserta, não só a efetivação do direito decorrente da própria execução específica, mas, a par, a condenação à entrega do imóvel, após o trânsito em julgado da decisão (sendo até possível ser determinado prazo para este efeito), pelo que, incumprindo-se a entrega e a verificar-se a prolação de sentença nestes termos, no nosso entender o credor da prestação tem título suficiente para executar a ECC, equiparando-se a uma sentença proferida numa ação atinente a um despejo onde é proferida decisão que condena à respetiva entrega do imóvel, objeto do litígio.

Neste âmbito, vem Morais (2022) evidenciar que, a sentença proferida, nestes termos, deve ser considerada como título suficiente para executar a entrega do imóvel:

Mostrar-se-ia juridicamente desadequado, muito oneroso para o promitente-comprador e de duvidosa utilidade prática, a necessidade de instauração por parte daquele de uma nova ação declarativa, com todas as delongas que daí resultam e sendo certo que já existe uma decisão transitada em julgado que condena a contraparte (p. 134).

Cumprido, agora, estudar a componente prática, advinda da prolação de tal decisão judicial.

A sentença pode ser condicional quando dependa da verificação de determinada condição ou termo.

Ora, atendendo à análise de jurisprudência⁴⁶ constata-se que é comum sujeitar-se a procedência da ação de execução específica à consignação em depósito do valor respeitante ao “remanescente de preço”, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 830º, nº5, do CC.

Tal facto pode decorrer da invocação da exceção de não cumprimento, como já se referiu no âmbito, naturalmente, de um contrato sinalagmático em que não tenham ali sido convencionados diferentes prazos para a realização de cada uma das prestações.

⁴⁶Veja-se, a este propósito o Ac. proferido pelo TRG disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/a3c8462d649bef7080258a850042aa9f?OpenDocument>

Isto é, o requerente da execução específica pode ver-se confrontado com esta invocação, em que o devedor recusa o cumprimento da sua prestação enquanto o credor/requerente não executar a sua.

Ora, a consignação em depósito pelo requerente da execução específica mostra-se necessária sempre que o depósito se mostre indispensável à verificação dos efeitos decorrentes da prolação de sentença procedente, uma vez que esta substitui os efeitos da escritura-pública ou DPA de aquisição (prevista no CPCV).

Tal necessidade advém da necessidade de salvaguardar que o promitente vendedor não veja o bem transmitido ao comprador sem que, em simultâneo, seja ressarcido do respetivo preço.

O regime consagrado no art.º 830º do CC não determina prazo para o depósito do preço, sendo este apreciado casuisticamente pelo tribunal onde corra a ação.

No que concerne à fixação de prazo, conforme enuncia o Ac. proferido pelo TRL⁴⁷, no âmbito do processo nº 10308/20.3T8LRS-A.L1-7, existem duas posições doutrinárias e jurisprudenciais distintas.

Assim, uma das correntes doutrinárias defende que a consignação de depósito deve ser executada antes da prolação da sentença que designe sobre a existência do direito à execução específica. Esta posição⁴⁸ funda-se na letra da lei, considerando a consignação em depósito um dos pressupostos para que aquela ação judicial proceda, não obstante a decisão que vier a ser proferida quanto ao reconhecimento ou não do exercício do direito à respetiva execução específica que, perante tal circunstância, será proferida em data posterior à data do depósito. Nesta factualidade a sentença depende, assim, de determinada condição: o depósito do preço.

Naturalmente que, caso se considere, assim, que o depósito é pressuposto da verificação judicial quanto ao exercício da execução específica, devendo este ser concretizado antes da prolação de sentença, como condição à respetiva apreciação judicial, então, caso não seja depositado o valor ordenado, a execução específica improcede.

Por sua vez, a corrente doutrinária⁴⁹ em sentido contrário defende que a consignação em depósito não é um pressuposto da prolação da sentença da execução

⁴⁷Disponível em:

<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497ecc/5a28ca0eb065e5e880258844004dbb0a?OpenDocument>.

⁴⁸ Defendida por Pires de Lima e Antunes Varela; Galvão Teles; Menezes Cordeiro, entre outros.

⁴⁹ Pertencente a Almeida Costa e Nuno Manuel Pinto Oliveira, entre outros.

específica, não devendo influenciar a apreciação do mérito, mas sim ter efeito direto na produção dos respetivos efeitos daquela decisão judicial, ou seja, caso a execução do depósito seja determinada na sentença proferida, esta será ineficaz caso o depósito não seja efetuado.

Nesta senda, pode questionar-se se não será lesivo para o requerente ter de depositar o preço para que a ação seja apreciada, tendo em conta que a decisão lhe pode ser desfavorável. Deste modo, poderia equacionar-se se o requerente deveria ser notificado pelo Tribunal para consignar o depósito do preço, em determinado prazo, após lhe ser reconhecido o direito à execução específica, depois da decisão transitar em julgado, traduzindo-se tal decisão em sentença condicional à concretização de tal depósito.⁵⁰

Assim se considera no aludido acórdão (processo nº10308/20.3T8LRS-A.L1-7) que o depósito do preço não é um pressuposto para o recurso à execução específica, mas sim um pressuposto para a sua produção de efeitos e eficácia, protegendo a posição tanto do promitente-vendedor como do promitente-comprador.

Ora, por um lado, no que à posição do comprador diz respeito, considera-se que o facto de ficar com o valor depositado parado à ordem dos autos no lapso temporal entre a entrada da ação e a prolação da decisão judicial transitada em julgado, poderia trazer-lhe problemas de liquidez, tendo em conta que a ação se podia prolongar por um período excessivamente longo.

Em sentido contrário, caso não lhe fosse exigido o depósito do preço para a apreciação do mérito da causa, tal permitia-lhe a possibilidade de diligenciar no sentido de obter crédito bancário caso a decisão lhe seja favorável, sendo-lhe facilmente possível constituir as garantias que lhe sejam requeridas pelas instituições bancárias.

De facto, tendo em conta que o requerente da ação pode necessitar de recorrer a crédito para proceder ao depósito, prevê-se que não lhe seja concedido, qualquer mútuo, perante um direito que ainda não lhe está judicialmente reconhecido.

Ora, mesmo que o requerente detenha o capital para o efeito é necessário que disponha de meios para ficar com o valor “cativo” até à prolação da decisão que vier a recair sob tal pedido, devidamente transitada em julgada.

Não obstante, e por outro lado, perante a não exigência da consignação em depósito para apreciação da ação, corre-se o risco de na data em que seja proferida a sentença, e caso estejamos perante o incumprimento do promitente-comprador, que este não tenha

⁵⁰ Denote-se que nos termos do art.º 1410, nº1, do CC, no âmbito da ação de preferência o depósito do preço é condição ao seu exercício.

meios financeiros para custear o respetivo depósito, o que se traduz, na prática, na ineficácia da sentença.

Denota-se, neste âmbito, que frequentemente o incumprimento pelo promitente-comprador se consubstancia, exatamente, na falta de liquidez para pagamento do valor da aquisição fixado no contrato.

A este propósito, verifique-se a decisão vertida no Ac. proferido pelo TRC no processo nº431/16.4T8LRA-A.C1⁵¹, em que ali se pronuncia, exatamente quanto a estas duas posições doutrinárias, advogando que a notificação que determine a consignação em depósito deve operar na decisão final que decreta a execução específica, ficando a sentença condicionada à concretização de tal prestação, estabelecendo-se prazo para o efeito, após o trânsito em julgado de tal decisão.

Nesta senda, Costa (2009) considera, assim, não ser de aceitar que o legislador estabeleça a consignação em depósito como um pressuposto para a competente apreciação do mérito da ação, advogando, ainda, que a ter-se em conta a consignação de depósito como pressuposto estaria a admitir-se que as partes estavam perante um contrato que permitia invocar a exceção de não cumprimento, e na esfera do autor este veria a ação ser julgada improcedente sem se aferir quanto aos fundamentos do pedido da execução específica (pp.421- 423).

Mais defende Costa (2009) que a contagem do prazo, que haja sido decretado na sentença da execução específica para a consignação do depósito, deve iniciar-se apenas e tão só a partir da data de trânsito em julgado da decisão final (tendo em conta que a decisão da 1ª instância pode ser objeto de recurso para os tribunais superiores), considerando que “O aludido prazo é, sem dúvida, meramente acessório da pretensão de execução específica” (p. 423).

Morais (2022), por sua vez, justifica a exigência da consignação de depósito, tendo em consideração que a sentença que der procedência à execução específica, mediante produção dos efeitos da declaração negocial do promitente faltoso “(...) faz operar, de imediato, os efeitos do contrato definitivo, e sendo o negócio em causa de cariz sinalagmático, não se pode colocar um dos contraentes numa situação de perda da invocação do meio de defesa em apreço” (p. 149).

⁵¹ Disponível em:

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/c800dee18df3de0c8025813e00359e44?OpenDocument>

No que concerne à fixação do prazo, Morais (2022) entende que apesar de muito se discutir a admissibilidade de sentenças condicionais, o tribunal deve atender às circunstâncias de cada caso em concreto (p. 155).

Ora, nesta senda, Morais (2022) vem evidenciar que em consonância com a faculdade de um dos contraentes invocar a exceção de não cumprimento, prevista, exatamente, no art.º 830, n.º5, do CC, que, por sua vez, tem como objetivo, conforme denota este autor “(...) proteger o nexo de corresponsabilidade entre as prestações” (p. 156), deve o tribunal tutelar os direitos de ambas as partes, mediante a prolação de decisão final com efeito suspensivo.

Fundamenta, ainda, esta posição com circunstâncias práticas que se podem verificar, nomeadamente, ao facto que a aqui já se aludiu de o promitente-comprador necessitar de recorrer a empréstimo bancário para fazer face ao pagamento do respetivo preço, sendo que se fosse obrigado a depositar este valor para fazer valer o seu direito à execução específica, a ação improcederia de imediato (Morais, 2022, p.156).

Outro circunstancialismo, que dá como exemplo prático, é o facto de perante uma grande probabilidade do promitente-comprador, requerente da execução específica, perder a ação, ter de despende de uma grande quantia, sujeitando-se a não ver a contrapartida pretendida verificada, por perda da ação, considerando, assim, que a ação não deva de improceder por falta de depósito. Assim, este autor advoga que a sentença pendente da condição de depósito do preço “(...apenas falece se não houver o respetivo depósito e por causa diversa da apreciação do mérito, assim deixado intocado” (Morais, 2022, p.156).

Consideramos que esta deve ser a posição a ser adotada, ou seja, ter-se em consideração as circunstâncias concretas que rodeiam determinada ação de execução específica, de forma a garantir-se o direito de ambas as partes.

A sentença condicionada ao depósito do preço, com efeito suspensivo, por prazo determinado a contar da data de trânsito em julgado de tal decisão, permite acautelar a posição do promitente-vendedor que apenas transmite o imóvel quando receber o preço e a posição do promitente-comprador que não dispõe de determinada quantia sem que o seu direito de aquisição esteja judicialmente reconhecido e salvaguardado.

Obviamente, que se o preço não for depositado no prazo estabelecido judicialmente, a sentença, naturalmente, improcede.

3.4. Efeitos registais do leasing imobiliário e da ação de execução específica.

No que aos efeitos registais diz respeito, compete, desde já, proceder-se a mais uma analogia entre o CPCV e o contrato de *leasing* imobiliário, considerando que ambos são registáveis na CRPredial, não tendo o seu registo, no entanto, carácter obrigatório.

O CPCV com eficácia real é registável nos termos do preceituado no art.º 2º, nº1, al. f), do Cod.R.Predial. Já o registo da locação financeira encontra previsão no art.º 2º, nº1, al. l), do Cod.R.Predial.

No que concerne ao registo da ação de execução específica nos termos do consignado no art.º 3º, nº1, al. a), do Cod.R.Predial, os efeitos da decisão de mérito retroagem, naturalmente, à data da inscrição da ação, apesar deste ficar provisório por natureza nos termos do preceituado no art.º 53º, nº1, al. a) e do art.º 92º, nº1, al. a), ambos do Cod.R.Predial, não estando sujeito a caducidade, conforme resulta do art.º 92º, nº11, do Cod.R.Predial.

A conversão do registo provisório em definitivo opera, por averbamento à inscrição nos termos do previsto no art.º 101º, nº2, al.c) do Cod.R.Predial.

A razão pela qual o registo retroage àquela data é a proteção da posição do requerente de tal ação, pois com a feitura de tal registo são inoponíveis quaisquer registos de aquisição que sejam subsequentes ao registo da ação, nos termos do preceituado no art. 5º, nº1, do Cod.R.Predial.

Releva-se, neste âmbito, que a ação de execução específica é registável, independentemente de o contrato-promessa ter eficácia real, sendo-o perante contratos com natureza meramente obrigacional, conforme resulta do parecer técnico do IRN proferido a 24 de agosto de 1984⁵².

Desta forma, tenta-se que o devedor que tivesse tentado alienar o bem na pendência da ação, no sentido de fazer com que o eventual decretamento da execução específica fosse neutralizado, conforme o Ac. proferido pelo TRC (processo nº 144/11.3TBFCR.C1⁵³), se iniba de tal comportamento.

⁵² Disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Boletins%20-%20BRN/1998/maio/II_Caderno_BRN_5_mai_1998.pdf?ver=z0pot_3Ruiv6E5m4uEIcQw%3D%3D.

⁵³ Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/b940bcd2a259bbf880257b660048255a?OpenDocument>.

A publicidade do registo da ação de execução específica está, assim, em consonância com o escopo do registo predial – a proteção das partes e da segurança do Direito imobiliário e de Propriedade nos termos do preceituado no art.º 5º do Cod.R.Predial, no que concerne ao princípio da oponibilidade a terceiros, ao que acresce o princípio da prioridade do registo consagrado no art.º 6º do Cod.R.Predial e da presunção consequente do registo nos termos do art.º 7º do Cod.R.Predial.

Ainda nesta senda, a par do disposto no art.º 5º do Cod.R.Predial, cumpre evidenciar-se o disposto no art.º 263º, nºs 1 e 3, do CPC no que concerne à oponibilidade do registo da ação a terceiros.

Neste sentido denote-se o consagrado no Ac. do TRL (processo nº0072896)⁵⁴ no que aos efeitos do registo diz respeito, invocando, por sua vez, o Ac. proferido a 28/06/1994 em que: “(...) se decidiu que o registo de acção de execução específica de contrato-promessa de compra e venda de imóvel prevalece sobre posterior registo da venda deste pelo promitente vendedor a terceiro”.

Não obstante, cumpre, a este propósito, evidenciar a posição de Jardim (2013) que se vem pronunciar quanto aos efeitos do registo da ação de execução específica. A este respeito, considera a autora que o registo da ação de execução específica “(...) não publicita definitivamente nem atribui «eficácia real» ao direito de crédito à prestação in natura ou ao direito à execução específica (...)”, mais ali acrescentando, contrariamente ao que ocorre perante um registo de contrato-promessa ao qual foi atribuída eficácia real, que, por sua vez, “(...) publicita o direito de crédito e, assim, lhe atribui a eficácia em face de «terceiros»”, defendendo esta autora que “O registo em apreço publicita, apenas e só, o pedido formulado pelo autor que, eventualmente, pode não ser titular do direito judicialmente invocado” (p. 650).

Ora, anui-se a esta posição pelo facto de se consubstanciar que, efetivamente, o registo da ação fica “refém” da respetiva decisão judicial, a qual pode ou não ser precedente, pelo que, não lhe retirando o devido mérito por dar a conhecer junto de terceiros a existência de determinada ação judicial que pode vir a transformar o direito de propriedade, não procede à transformação imediata deste.

Compete, nesta senda, evidenciar que o registo da decisão que julga a ação de execução específica precedente (subsequente ao registo provisório da ação de execução

⁵⁴ Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/-/55B42231A17DCBC68025680300030960>.

específica), tem, naturalmente, como efeito a transferência da propriedade, dando publicidade quanto à efetivação do direito do promitente-comprador.

A este propósito é de relevar o Acórdão uniformizador de jurisprudência nº 4/98⁵⁵, de 05 de novembro de 1998, levando em conta que a causa aqui em apreço se pronuncia, exatamente, quanto ao efeito do registo de ação de execução específica, tendo por objeto a outorga de um contrato-promessa de natureza obrigacional, obtendo especial enfoque, a data do registo da respetiva ação, como um dos factos tidos em conta para efeitos da decisão da produção de efeitos sobre 3º.

Assim, perante a outorga de CPCV bilateral, o promitente-vendedor alienou o bem a favor de 3º e, entretanto, o promitente-comprador intenta a ação de execução específica, demandando o promitente-vendedor que havia outorgado o respetivo contrato (pese embora à data da entrada da ação, o imóvel já ter sido transmitido a favor de 3º⁵⁶, apesar da aquisição ter sido registada na CRPredial em data posterior).

A ação de execução específica improcedeu pelo facto de o registo da ação ter operado em data posterior ao da transmissão do bem a favor de 3º, desde logo, porque um dos pressupostos do recurso à execução específica é a possibilidade de a promessa operar, conforme evidência Morais (2022 p.138).

O aludido acórdão vem aduzir que:

O que se regista nos termos do artigo 3º do Código do Registo Predial são as acções e as decisões. Não é o direito de crédito do autor, ou seja, do promitente-comprador. O registo da acção não confere eficácia real ao direito de crédito, que não é ele próprio, objeto do registo. A eficácia do direito de crédito do promitente-comprador em confronto com o direito real do terceiro é regulada pelo direito civil (...) sem que o registo da acção nela interfira.

O direito do 3º foi, assim, protegido, considerando que era detentor de um direito real, não se tendo aplicado o art.5º do Cod.R.Predial, uma vez que ali se considerou não se encontrarem em concurso dois direitos reais, mas apenas um, atendendo ao facto já enunciado de pelo registo de ação não obter o autor um direito real, conforme enuncia o próprio acórdão:

⁵⁵ Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/4-191106>

⁵⁶ A este título, deveria de ser demandado, naquela ação, o proprietário do bem à data da ação, nos termos do art.º 30º, nº1, do CPC.

A hipótese que está em julgamento, em que o contrato-promessa não tem eficácia real, dá lugar a conflito entre o direito de crédito do promitente-comprador, destituído de eficácia erga omnes, e o direito real do terceiro adquirente da coisa; e não a conflito entre dois direitos reais.

A decisão deste acórdão uniformizador do STJ está em consonância com a posição de Mónica Alves de Sousa Jardim, no que concerne aos efeitos do registo da ação.

Morais (2022, p. 139) refere que a doutrina diverge quanto aos efeitos do registo da ação específica, dando nota que Almeida Costa, José Diogo Falcão, entre outros⁵⁷, perfilham da decisão ali adotada.

Ora, de facto Costa (2009) ajuíza que:

(...) por força dos princípios registais, a sentença que decreta a execução específica prevalece sob uma alienação, feita a terceiro, *depois* do registo da acção, quer essa alienação se encontre ou não registada. Todavia, o registo da acção não confere ao autor o direito à execução específica na hipótese de, antes daquele registo, a coisa ter sido alienada a terceiro, mesmo que este não haja inscrito o negócio aquisitivo no registo (p. 425, nota 1).

Considera Costa (2009) que o registo da sentença faz ampliar os efeitos da respetiva sentença, tornando-a eficaz (p. 425, nota 1).

Por sua vez, também Falcão (2014) vem confirmar esta posição referindo que: “(...) estamos em face de um contrato-promessa com eficácia meramente obrigacional pelo que o direito do promitente-comprador é um direito de crédito, o qual não perde essa natureza com a propositura da acção de execução específica e o respectivo registo.” (p. 151).

Ora, em sentido contrário Moraes (2022)⁵⁸ considera que a posição do promitente-comprador deve ser salvaguardada perante este circunstancialismo, pois, segundo este “(...) é justamente por via deste duplo registo e do sucesso da ação que a tutela é concedida.” (p. 142).

⁵⁷ Ali enunciando, ainda, ser a posição de Menezes de Leitão; Carvalho Fernandes e Brandão Proença.

⁵⁸ Refere que Antunes Varela; Oliveira de Ascensão; Paula da Costa Silva e de Galvão Telles, representam a doutrina que considera a prevalência da execução específica perante o circunstancialismo do acórdão uniformizador.

Quanto à posição de Morais (2022), o que cremos que deve ser destacado é o princípio da prioridade do registo, bem como o facto de ao se considerar que uma alienação a favor de 3º, não registada, se “sobreponha” ao exercício do direito à execução específica, permitiria ao promitente-faltoso furtar-se ao cumprimento da prestação junto do credor daquela, mediante a dissipação do bem a favor de 3º, o que, a admitir-se, “(...) a prevalência desta permitiria tornar inviável uma qualquer ação de execução específica proposta pelo promitente comprador.” Mais acrescenta que tal a suceder “Estariamos assim em face de uma solução que [legitimamente] contraria a eficácia do art. 830º CC (...)” (p. 142).

Morais (2022), ainda quanto ao efeito da decisão judicial que faça proceder a ação de execução específica, argui que: “(...) não goza de eficácia retroativa”, mas, no que concerne à oponibilidade a terceiros, “(...) atua desde a data do registo da ação de execução específica” (p. 142).

Destarte, considera-se que, de facto, não obstante o registo da ação de execução específica não fazer, naturalmente, titular o seu autor com um direito real, o facto é que, desde logo, o seu registo dá publicidade ao direito invocado, pelo que o 3º que venha a adquirir o bem tem conhecimento efetivo daquela ação, não sendo de advogar que o seu recurso fique prejudicado pela venda a um 3º que não registou a sua aquisição, ou a registou extemporaneamente. Seria muito fácil, desta forma, prejudicar o exercício do direito à execução específica pelo promitente-comprador.

Morais (2022) vem, ainda, evidenciar uma factualidade que não traz dúvidas quanto ao efeito do registo da ação de execução específica, nomeadamente, o facto de ser celebrado um contrato-promessa de natureza obrigacional, sendo, subsequentemente, intentada a ação de execução específica e requerido o competente registo desta ação. Neste seguimento é proferida decisão judicial procedente, também esta registada, sendo, em data posterior ao registo da sentença, o bem vendido a favor de 3º, o que, naturalmente, consubstanciaria uma venda de um bem alheio, sendo esta venda nula nos termos do previsto no art.º 892º do CC (p. 136).

Refere, ainda, Morais (2022) outro enquadramento factual, nomeadamente, a outorga de um CPCV com natureza obrigacional, seguido da promoção da ação de execução específica, verificando-se, no entanto, que entre a entrada da ação e o registo dessa na conservatória opera a transmissão do bem a favor de 3º. Ora, atendendo aos efeitos do registo, esta venda a favor de 3º é válida e eficaz, pelo que é expectável que a ação de execução específica improceda, atendendo ao facto de o registo da ação não

produzir efeitos de transmissão da propriedade, tornando-se aquela ação inócua por não ser possível de transformar a transmissão, entretanto, operada (p. 144).

Por fim, também não subsiste dúvida que, caso após a outorga de contrato-promessa obrigacional, registando-se a ação de execução específica e de seguida o promitente-vendedor alienar a um 3º, a transmissão não é oponível ao promitente-comprador, atendendo, exatamente, ao princípio da prioridade do registo, que aqui, largamente, já se invocou.

4. A atual crise imobiliária em Portugal: análise do problema e da proposta de solução.

Neste momento compete dirigir o foco do presente estudo para a necessidade de ser verificado um regime especial para a locação financeira imobiliária, nomeadamente, no que concerne à execução específica, à luz do que ocorria na vigência do Dl. nº 10/91, de 09 de janeiro.

4.1. Colocação do problema

Compete antes de mais relembrar que o Dl. nº 10/91, de 09 de janeiro, foi um marco a assinalar quanto ao regime jurídico dos contratos de locação financeira em Portugal, considerando, mormente, o facto de alargar o seu objeto aos imóveis destinados à habitação própria e permanente do locatário.

Teve, assim, como escopo proporcionar à população um meio acessível para aquisição de habitação própria e permanente, uma vez que naquela data a obtenção de crédito, para este efeito, era demasiado rígida, pretendendo-se que o *leasing* imobiliário fosse a alternativa ao crédito tradicional, conforme resulta do seu preâmbulo que aqui se reproduz:

O presente diploma alarga a locação financeira ao domínio da habitação.

Integrado nas tendências gerais da dinamização do mercado, o regime agora estabelecido vem colocar à disposição do público um instrumento flexível e capaz de proporcionar os meios necessários para a compra de habitação própria.

Tal premissa materializou-se no art.º 3º, *in fine*, do Dl. nº 10/91, de 09 de janeiro, que fixou como objeto os prédios ou frações autónomas, destinados a habitação com a respetiva licença de utilização, emitida pela autoridade competente para esse efeito, mediante vistoria realizada há menos de oito anos antes da celebração do contrato e que estivessem em regime de propriedade horizontal.

Nesta senda veio o art.º 4º do aludido diploma consagrar que estes imóveis apenas se podiam destinar à habitação do próprio locatário, bem como das pessoas que com ele habitassem em economia comum, não obstante, no entanto, que se destinassem ao exercício de indústrias domésticas ou, ainda, que o locatário celebrasse contratos de hospedagem, nos termos aplicáveis ao arrendamento urbano para habitação dentro dos limites legais.

No que concerne ao objeto do presente estudo, veio este diploma instituir o art.º 15º sob a epígrafe “Atraso e execução específica”, pretendendo o legislador salvaguardar a posição do locador e do locatário perante eventual atraso na realização do contrato definitivo, ou seja, da escritura pública de aquisição.

Compete, assim, analisar a norma em apreço, transcrevendo-se, desde já, o seu teor:

Artigo 15.º

Atraso e execução específica

1 - O atraso na realização da escritura, não imputável às partes, determina a continuação do dever de pagar rendas, a cargo do locatário, a descontar no preço de aquisição.

2 - Havendo incumprimento da promessa, pode qualquer das partes obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso recorrendo à execução específica prevista no artigo 830.º do Código Civil ou, em alternativa, resolver o contrato por incumprimento.

3 - O direito à execução específica referido no número anterior não pode ser afastado por convenção das partes.

Assim, o art.º 15º, nº1, deste diploma veio, desde logo, prever que caso se verificasse um atraso na realização do contrato definitivo, que não fosse imputável a nenhum dos contraentes, se determinava o dever de manter a realização do pagamento das rendas pelo locatário, sendo, posteriormente, este valor deduzido no preço de aquisição.

No que concerne à execução específica, ali se dispôs no art.º 15º, nº2, que caso se verificasse o incumprimento da promessa, qualquer um dos contraentes poderia obter sentença que produzisse os efeitos da declaração negocial inicial do promitente faltoso, mediante recurso à execução específica, nos termos do disposto no art.º 830º do CC ou, em alternativa, resolver o contrato por incumprimento.

Ademais, ali se estabeleceu no art.º 15º, nº3, que as partes não tinham legitimidade para convencionar o afastamento do direito ao recurso à execução específica, à semelhança do disposto no art.º 830º, nº3, do CC.

Constata-se, assim, que o art.º 15º, nº2, do Dl. nº 10/91, de 09 de janeiro, expressamente consagrava a aplicação do regime da execução específica estatuído no art.º 830º do CC, denotando-se que o legislador no art.º 15º, nº3 (supracitado), aplicava ao *leasing* imobiliário a mesma impossibilidade de as partes convencionarem o seu afastamento, existindo, portanto, um efetivo paralelismo com o já enunciado art.º 830º, nº3, do CC.

Assim se considera que, naquela data, o legislador pretendeu equivaler a tutela jurisdicional atribuída aos contraentes no âmbito do contrato-promessa em geral, ao contrato de *leasing*, salvaguardando ambas as partes, razão pela qual fez a remissão do art.º 15º, nº2, do Dl. nº 10/91, de 09 de janeiro, para o regime geral previsto no art.º 830º do CC, ao que acresceu o previsto no art.º 15º, nº3, do diploma em apreço, em consonância com o art.º 830º, nº3, do CC.

Ora, pese embora o art.º 15º do Dl. nº 10/91, de 09 de janeiro, tutelasse os direitos tanto do locador como do locatário, considerando o propósito da entrada em vigor deste diploma (relembre-se a necessidade de dar à população um meio alternativo ao crédito tradicional para aquisição de habitação própria permanente), mostra-se nítido que pretendia, mormente, proteger a posição do locatário atendendo ao desígnio do próprio diploma.

Destarte, o teor do art.º 15º, *in fine*, mostrava-se em completo acordo com o escopo principal procurado pelo legislador pela entrada em vigor do Dl. nº 10/91, de 09 de janeiro, considerando-se que a previsão do recurso ao regime da execução específica

prevista no art.º 830º do CC, tinha como principal objeto a salvaguarda da execução da compra de imóvel pelo locatário no termo do contrato.

Cumpre, desde já, evidenciar o facto de o diploma subsequente ao Dl. nº 10/91, de 09 de janeiro, ou seja, o Dl. nº149/95, de 24 de junho, deixar de prever qualquer norma quanto à execução específica, situação esta que ocorre até ao presente, analisando-se, adiante, a razão pela qual se considera que o seu regresso se justificaria no regime jurídico da locação financeira.

Ora, volvendo ao objeto de estudo em concreto, quanto à execução prevista no art.º 15º, nº2, do diploma em apreço, convém, desde já, aqui relembrar a sua redação: “Havendo incumprimento da promessa, pode qualquer das partes obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso recorrendo à execução específica prevista no artigo 830.º do Código Civil ou, em alternativa, resolver o contrato por incumprimento”.

Nesta senda, atendendo ao teor desta norma; à natureza da execução específica prevista no art.º 830º do CC; e às obrigações assumidas por ambas as partes no contrato de locação financeira imobiliária, cumpre analisar perante que circunstâncias ou factos poderiam as partes recorrer a ação de execução específica ali consagrada.

A norma em apreço estabelece, desde logo, a condição de existir incumprimento de promessa para que as partes recorram à ação de execução específica, considerando-se que a promessa a que ali se alude se consubstancia na promessa de compra pelo locatário ou venda pelo locador, pretendendo o legislador que fosse permitido a ambas as partes a concretização da transmissão do bem, pretensão esta que adiante se apreciará da sua aplicabilidade prática.

Assim, o contrato de *leasing* imobiliário em concreto a previsão relativa à opção de compra do imóvel no final do mesmo, equivaleria ao contrato promessa de compra e venda de bem imóvel. Denote-se, a este propósito, que se verificam algumas similaridades entre os dois contratos, assinalando-se o fator principal de ambos convencionarem uma promessa de transmissão do bem (no seu sentido lato).

Nesta senda e ainda no âmbito do Dl. nº 10/91, de 09 de janeiro, considerando-se a natureza das obrigações assumidas por locador e locatário, entende-se que, a existir o vínculo “promessa”, este apenas se pode imputar ao locador. Senão denote-se, desde logo, o preceituado no art.º 14º cuja redação, aqui, se transcreve:

Artigo 14.º

Aquisição da coisa locada

1 - O locatário deve comunicar ao locador, por carta registada com aviso de recepção, a sua intenção de adquirir a coisa, no termo do contrato.

2 - A carta referida no número anterior deve ser remetida ao locador com uma antecedência mínima de 90 dias relativamente ao termo do contrato, tal como resulta do artigo anterior, sob pena de caducidade do direito de aquisição.

A redação do art.º 14º do Dl. nº10/91, de 09 de janeiro,⁵⁹ vem na sequência do disposto no art.º 13º, nº1, do mesmo diploma, que previa, para este efeito, competir ao locador interpelar o locatário, por carta registada com aviso de recepção, para que este usasse do seu direito de aquisição do bem locado, ali se fixando, inclusivamente, que tal interpelação se concretizasse com uma antecedência mínima não inferior a 180 dias em relação ao termo do prazo do respetivo contrato.

Por outro lado, não obstante o ali vertido, deve atentar-se à génese do contrato de *leasing*, cujo regime legal atual e os que lhe precederam, sempre consignaram que, no termo do contrato, o destino do bem (independentemente da sua natureza) poderia ser o da compra pelo locatário caso este assim optasse por tal.

A opção de compra pelo locatário no termo do contrato é, aliás, um dos elementos caracterizadores do contrato de *leasing* fazendo parte integrante da noção legal de locação financeira.

A este propósito, o regime jurídico da locação financeira atual prevê no art.º 7º do Dl. n.º 149/95, de 24 de junho, exatamente a “faculdade de compra” pelo locatário, traduzindo-se, na prática, na “promessa de venda” pelo locador.

Mostra-se, assim, inequívoco, que a aquisição do imóvel pelo locatário, ao revestir natureza opcional ou meramente facultativa, irá traduzir-se na possibilidade de no futuro virem a celebrar o contrato definitivo de compra e venda e, por essa razão, será equivalente ao contrato promessa de compra e venda do bem.

Considera-se, portanto, que encetando uma analogia entre o regime do contrato-promessa de compra e venda de imóvel e o contrato de locação financeira imobiliária, no

⁵⁹ Cumpre, ademais, apreciar a segunda parte do art.º 14º, nº2 do Dl. nº10/91, de 09 de janeiro que prevê que caso o locatário não venha exercer a sua opção dentro do prazo de 90 dias o seu direito de aquisição caducava.

que à transmissão da propriedade do bem diz respeito, verifica-se no contrato de *leasing* o que se pode definir como uma promessa-unilateral do locador, equivalendo-se ao contrato-promessa unilateral previsto no art.º 411º do CC, por vincular apenas e tão só uma parte, *in casu*, o locador como “promitente-vendedor”.

Neste sentido dispõe o DL. n.º 149/95, de 24 de junho, no seu art.º 9º, n.º1, al. c), que é obrigação do locador vender o bem locado ao locatário caso este assim o pretenda, estatuidando, por sua vez, o art.º 10º, n.º2, al. f), o direito do locatário à compra do bem no termo do contrato.

Destarte, face a todo o exposto, poderia considerar-se que não fazia sentido atribuir-se a ambas as partes a faculdade de executar especificamente o contrato no que toca, particularmente, à transmissão do bem locado, pois atendendo-se, desde logo, à posição do locatário, conforme já se concluiu, este não tem a obrigação de comprar o imóvel no termo do contrato, pelo que, não lhe é exigível tal prestação, razão pela qual não se verificava qualquer incumprimento da sua parte caso não optasse pela compra.

Não obstante, esta consideração não é tão linear, cumprindo averiguar-se quais as circunstâncias e factos que podem levar ambos os contraentes a recorrerem ao regime da execução específica.

4.2. Ação de execução específica intentada pelo locador

Compete, pois, verificar as circunstâncias que podiam levar o locador a intentar a ação de execução específica, apresentando-se os respetivos enquadramentos.

4.2.1. Exercício da opção de compra: falta de pagamento do valor residual

Imagine-se, que o locatário vem formalmente exercer a sua opção de compra, mas não procede ao pagamento do valor residual estabelecido no respetivo contrato.

Ora, neste caso em concreto considera-se que o locador teria legitimidade para recorrer à execução específica, sob a condição de ter sido fixado prazo no respetivo contrato para o pagamento deste valor.

Perante a circunstância de não ter sido estabelecido prazo para o pagamento do valor residual no contrato, restava ao locador proceder à interpelação do locatário, por via postal ou até por via de notificação judicial avulsa nos termos do preceituado no art.º256º e ss do CPC, para proceder ao seu pagamento em determinado prazo, no sentido de vir a comprovar o incumprimento do pagamento do valor residual/preço depois de exercida a

opção de compra e ser-lhe, assim, legítimo recorrer à ação de execução específica, caso fosse sua pretensão que o bem fosse adjudicado ao locatário (por exemplo, por interesse em cumprir metas contabilísticas previstas).

Parece-nos que perante este circunstancialismo o locador não teria interesse em intentar uma ação declarativa de condenação nos termos do preceituado no art. °10º, n°2, al. b), do CPC, com vista à obtenção do valor residual, uma vez que tal não ia de encontro à sua pretensão de adjudicar o bem ao locatário, pois, não se operava a transmissão do bem.

O recurso à ação de execução específica, neste contexto, permitiria, portanto, ao locador, numa só ação, concretizar a opção de compra e por conseguinte transmitir a propriedade do imóvel, sem necessidade de realização da escritura ou DPA, considerando que a sentença procedente e transitada em julgado, sustentaria a aquisição pelo locatário. A par da transmissão da propriedade, o locador, nesta mesma ação, obteria pela consignação em depósito, o valor residual devido.

4.2.2. Exercício da opção de compra: falta de comparência na escritura-pública ou DPA; incumprimento das obrigações fiscais

Considera-se, ainda, que outra circunstância que poderia determinar o recurso à ação de execução específica pelo locador, é a falta de presença do locatário na escritura pública de aquisição ou DPA, desde que este fosse notificado para o efeito, pois perante tal facto comprovava-se o seu incumprimento e, conseqüentemente, encontrava-se verificado o pressuposto para o recurso à execução específica.

Pode, também, suceder que o locatário proceda ao pagamento do valor residual, mas não proceda ao cumprimento das respetivas obrigações fiscais, inerentes à aquisição, pelo que, a transmissão não irá operar. Ora, perante tal factualidade também o locador passaria a dispor de legitimidade para intentar a ação de execução específica no sentido de ver a transmissão concretizada, sob a condição de ser consignado em depósito o valor respeitante às obrigações fiscais.

4.3. Ação de execução específica intentada pelo locatário

Cumpra agora verificar em que situações é que o locatário deveria poder socorrer-se da ação de execução específica.

4.3.1. Exercício da opção de compra: falta de comparência em escritura-pública /DPA de aquisição

No que concerne à posição do locatário, nomeadamente, quanto à sua legitimidade para recorrer à ação de execução específica, considerando o regime consagrado no DL. nº10/91, de 09 de janeiro, desde logo, julga-se que, na sua vigência, caso o locador não o interpelasse nos termos do art.º 13º, *in fine*, o locatário teria legitimidade para proceder à interpelação no sentido de fazer valer o seu direito de compra do imóvel.

A interpelação que aqui se alude podia consubstanciar-se não só pela manifestação da intenção de opção de compra, como no sentido de convocar o locador para a realização da escritura pública em determinado dia e hora. Ora, perante a concretização de tal notificação, seria legítimo que o locatário lançasse mão do instituto da execução específica, caso o locador não comparecesse no dia e hora para a outorga da aquisição.

Atualmente, perante o regime legal em vigor e a falta de disposição normativa quanto à forma de materializar a opção de compra pelo locatário, caso este opte pela compra terá de respeitar a formalidade prevista no respetivo contrato para tal exercício.

Neste contexto, pela análise de contratos de locação financeira imobiliária, constata-se, a este respeito, que, por norma, o contrato convencionava que o locatário tem de notificar o locador quanto à sua pretensão de exercício do direito à compra. Acresce que, é comum fixar-se um determinado prazo antes do pagamento da última renda para o locatário vir comunicar neste sentido.

Ora, após o exercício da opção de compra é também regular que o contrato preveja que a marcação da escritura-pública ou DPA seja agendada pelo locatário, dentro de determinado lapso temporal convencionado no contrato, estipulando-se que seja o locador notificado do agendamento com determinado pré-aviso mínimo.

Logo, na sequência da comunicação formal, dentro do prazo convencionado para este efeito, quanto ao exercício da opção de compra, pagamento do valor residual (caso não seja contratualmente fixado o seu pagamento no momento da outorga da escritura-pública ou DPA) e conseqüente agendamento de escritura-pública ou DPA pelo locatário,

nos termos previstos no contrato, este tem a faculdade de recorrer à execução específica caso o locador não compareça no dia e hora agendado para a competente outorga.

Neste momento, caso o locador não compareça à escritura ou DPA que haja sido agendado(a), frustrando-se, assim, a aquisição do imóvel, o locatário tem legitimidade para recorrer à execução específica.

Porém, pode acontecer que o contrato preveja que, depois de exercida a opção de compra, a escritura-pública ou o DPA seja agendada(o) pelo locador.

Perante este circunstancialismo, caso o locador não agende a escritura ou o DPA no prazo que haja sido fixado no contrato, terá o locatário que o interpelar formalmente para a concretização de tal ato. O mesmo sucederá caso não haja sido convencionado no contrato prazo para a outorga da escritura ou documento particular de compra e venda, pelo que apenas será possível ao locatário recorrer à execução específica depois de concretizar a interpelação onde agende dia e hora para a sua concretização.

4.3.2. Desinteresse do locador na venda ao locatário

Pode ocorrer outra circunstância que conduza o locatário a ter interesse em recorrer à execução específica do contrato, nomeadamente, o facto de o locador ter interesse em vender o imóvel por um valor superior ao obtido pelo contrato de *leasing* já outorgado, decorrente de uma sobrevalorização do imóvel no lapso compreendido entre a outorga e o termo do contrato, furtando-se, assim, à venda ao locatário no termo do contrato, situação esta que será, agora aqui analisada.

Ora, esta última circunstância aqui elencada, nomeadamente, o eventual e hipotético interesse do locador em não vender o bem locado ao locatário por ter a intenção de o alienar por um preço global superior a 3º, é de relevar atendendo ao fenómeno de inflação e sobrevalorização patente no mercado imobiliário atual em Portugal.

Compete, nesta senda, traçar um paralelismo histórico entre as circunstâncias verificadas no seio da aquisição de habitação própria e que levaram o legislador a prever um regime legal especial para a locação financeira imobiliária através do DL. nº10/91, de 09 de janeiro, e a realidade atual vivida em Portugal no que diz respeito à dificuldade dos cidadãos em adquirir habitação própria e permanente.

Assim, constata-se que volvidos trinta e três anos desde a entrada em vigor do DL. nº10/91, de 09 de janeiro, Portugal enfrenta uma crise séria e deveras preocupante no sector da habitação, conforme já abordámos no capítulo II do presente estudo, atendendo à elevada procura de imóveis e conseqüente sobrevalorização dos mesmos.

Considera-se que esta crise se materializou com maior rigidez a partir do ano de 2011, na sequência da adoção de determinadas medidas legislativas como os “vistos *gold*”⁶⁰, as vantagens fiscais para os denominados “nómadas digitais”, bem como, para pessoas aposentadas estrangeiras⁶¹, entre outros, o que se traduziu, na prática, numa sobrecarga de procura de imóveis e conseqüente subida de preços.

Na verdade, não obstante a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e do Dl. n.º10/2024, de 08 de janeiro, os preços da habitação mantêm-se em ordem crescente.

A este propósito, segundo o INE (INE, 2024) no 1º trimestre no ano de 2024 o índice de preços da habitação aumentou 7% em termos homólogos, sendo que segundo esta fonte: “Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 7,6% e 5,5%, respetivamente.”

A par da subida do preço dos imóveis, também se evidenciam as dificuldades na obtenção de crédito para a aquisição de habitação pelos jovens portugueses. Tal justificou a entrada em vigor o Dl. n.º 44/2024, de 10 de julho, que estabelece as condições a serem verificadas para a concessão de garantias pessoais pelo Estado a instituições de crédito, com o escopo de estas concederem crédito destinado à primeira aquisição de habitação própria e permanente a jovens até aos 35 anos.

4.4. Da necessidade de prever legalmente a execução específica no regime jurídico da locação financeira

Perante esta realidade e considerando que, ao contrário do que ocorria aquando da vigência do Dl. n.º10/91, de 8 de janeiro, não existe no atual regime legal da locação financeira em vigor (Dl. n.º149/95, de 24 de junho) qualquer norma que disponha, especificamente, quanto ao recurso à ação de execução específica nos termos do art.º 830º do CC, pelo que, compete analisar da pertinência da sua aplicação no presente, nomeadamente perante o potencial interesse do locador não vender o bem locado ao locatário, mas sim a um 3º por um preço superior ao valor global obtido pelo contrato, face à vigente sobrevalorização dos imóveis em Portugal.

Importa, assim, questionar se se justificaria que o legislador recuperasse o regime jurídico especial da locação financeira imobiliária à luz do Dl. n.º10/91, de 8 de janeiro,

⁶⁰ Previstos na Lei n.º56/2023, de 06 de outubro.

⁶¹ De acordo com o Estatuto de Residente Não Habitual, consagrado no ordenamento jurídico pela Dl. n.º249/2009, de 23 de setembro

nomeadamente o instituto da ação de execução específica ali previsto ou se, em alternativa, deve o credor da prestação socorrer-se do regime previsto no art.º 830º do CC.

Ora, o DL. n.º149/95, de 24 de junho, no seu art.º 9º, n.º1, al. c), dispõe que, conforme já enunciado, é obrigação do locador vender o bem ao locatário, caso este último assim o pretenda, mantendo-se, portanto, o caráter opcional da compra pelo locatário.

No entanto, conforme resulta do exposto no presente estudo, já se consideraram algumas circunstâncias factuais que podem determinar a legitimidade para as partes recorrerem a esta ação.

Atendendo ao número de contratos de locação financeira imobiliária realizados em Portugal no 3º trimestre de 2023, representados na figura 2, não se afigura a necessidade de existir um regime legal específico para a locação financeira imobiliária, nem de prever no regime legal em vigor determinada norma para este efeito, sendo apenas de se equacionar a remissão para a aplicação do art.º 830º do CC, cuja epígrafe é “Contrato-promessa”.

Ora, o contrato de locação financeira não se consubstancia num contrato-promessa na sua génese, pelo que, a considerar-se a letra da lei, o regime previsto no art.º 830º do CC não assistiria ao contrato de *leasing* imobiliário.

No entanto, subjaz a este contrato a promessa implícita e concreta de venda do bem locado pelo locador ao locatário no final do contrato, considerando-se, conforme melhor se defendeu supra, como equiparável ao contrato-promessa unilateral previsto no art.º 411º do CC, pois consubstancia-se numa promessa de transmissão do bem no termo do contrato pelo locador ao locatário.

A este propósito acompanha-se a posição de Campos (2002) que considera, no âmbito do núcleo do contrato de locação financeira, a existência de “(...) promessa unilateral de venda no fim do contrato”.

Compete, portanto, analisar as posições jurisprudenciais quanto à consideração da promessa unilateral de venda, assumida pelo locador e, na consequência do incumprimento desta prestação, o recurso à execução específica prevista no art.º 830º do CC.

A este propósito o STJ, no âmbito do processo nº 3158/19.1T8LSB.L1.S1⁶², considerou que no seio do contrato de locação financeira imobiliária existe de facto uma promessa unilateral, «(...) dado o carácter sinalagmático existente entre a promessa unilateral de vender e a obrigação de pagamento do “valor residual” a título de contrapartida pela aquisição da propriedade do imóvel (...)».

Na decisão ali proferida fora decretada a execução específica da promessa de transmissão mediante a respetiva transferência de propriedade, apenas condicionada à consignação em depósito do valor devido, nos termos do preceituado no art.º 830º, nº5, do CC.

Neste caminho vem, igualmente, a decisão proferida pelo TRL (processo nº8621/17.6T8LSB.L1-2⁶³) que confirma a assunção da promessa unilateral de venda inerente à posição do locador, sendo que, perante o incumprimento imputável àquele, é sujeita à execução da execução específica, conforme aqui se reproduz: “Trata-se de um dever *ex lege* (art.º 9º, nº1, al. c) do Dl. nº 149/95), podendo mesmo aludir-se a uma obrigação legal do locador de contratar com o locatário, sujeita à execução específica, nos termos do art.º 830º do Código Civil.”

Não obstante, no âmbito do processo supra identificado, vem o acórdão do STJ (processo nº 8621/17.6T8LSB.L1.S1)⁶⁴, evidenciar que existe uma corrente doutrinária divergente, enunciando a este título a posição de Almeida (2022), que considera não se tratar de uma promessa unilateral mas sim de um pacto de opção, ou seja, de uma proposta de venda que opera por simples aceitação do locatário (pp. 210-211).

A decisão judicial ali proferida defende que “A posição mais razoável é, contudo, a que propende para que ambas as construções são admissíveis e que só casuisticamente é possível determinar o esquema contratual escolhido pelas partes”.

Nesta senda, convém neste âmbito enunciar o preconizado por Pedro (2001) quanto à definição de pacto de opção, considerando este autor que, perante a emissão por uma das partes de determinada declaração de vontade emitida ao contrato que pretenda celebrar, a outra parte fica com a faculdade de aceitar ou recusar o contrato em

⁶² Disponível em:

<https://juris.stj.pt/3158%2F19.1T8LSB.L1.S1/O4DZNI54gV2G1AbITNM2E5wuXM?search=br87ikCR1gSu-Mq-Z8Q>

⁶³ Disponível em:

<http://www.gde.mj.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497ecc/db4427caf020a7818025857a00359c9d?OpenDocument>

⁶⁴ Disponível em: <https://jurisprudencia.pt/acordao/198379/pdf/>

determinado prazo. Por sua vez, considera que esta figura é distinta do contrato-promessa, já que este “(...) é um contrato consumado, que para ser cumprido, exigirá um acordo posterior consubstanciador do contrato prometido” (p. 1046).

Regressando à análise da decisão do STJ (processo nº 8621/17.6T8LSB.L1.S1), compete aferir que os contratos de locação financeira são padronizados e que preveem sempre a opção de compra, sujeita, naturalmente, ao pagamento do valor residual.

Ora, a decisão do STJ vem, ademais, concluir que:

se considerar que é uma proposta de venda, a venda produz os seus efeitos com a mera aceitação do locatário; se se considerar que é uma promessa unilateral, é necessário que, manifestando o locatário a intenção de adquirir o bem, seja celebrado o contrato de compra e venda.

Não obstante tais divergências doutrinárias, denota-se que, conforme Almeida (2021) conclui:

“Exercido o direito em conformidade com os requisitos contratuais e legais, o locador ficará assim sujeito ao respetivo efeito (no caso, apenas a transmissão da propriedade, porque a coisa está já em poder do comprador), sem dispor de qualquer oportunidade de incumprimento” (p. 211).

A esta conclusão deve dar-se o mérito da sua análise, pois que importa para aferição da legitimidade de as partes recorrerem à execução específica.

Assim, compete desde já constatar-se que é certo que o regime da locação financeira deixou de prever formalidades concretas para o exercício da opção de compra (tanto na esfera do locador como do locatário), ao contrário do que ocorria no DL. nº10/91, de 8 de janeiro (arts. 13º e 14º), pelo que se tem de atender, impreterivelmente, ao teor do convencionado no respetivo contrato, o que se mostra pacífico.

Atendendo à decisão judicial em apreço, caso o contrato não preveja qualquer convenção no sentido de fixar o prazo e formalidade para o exercício da opção de compra, considerar-se-á apenas como uma proposta de compra, prevendo-se uma aceitação tácita do locatário no termo do contrato caso não proceda à entrega do bem ao locador, o que, desde já, se considera não ser habitual nos contratos de *leasing*.

Ora, ainda tendo em conta a decisão do STJ aqui em análise, no sentido contrário e frequente, no seio destes contratos, caso seja convencionado prazo e formalidades para o

exercício da opção de compra, bem como a fixação do valor residual, considerar-se-á existir uma promessa unilateral de venda.

Destarte, face a tais considerações, não se relegando a vertente doutrinária que considera existir uma proposta de venda, considera-se que, atendendo ao frequentemente convencionado nestes contratos, o que existe é realmente uma promessa unilateral de venda.

Avançando-se no estudo quanto à admissibilidade do recurso à execução específica regulada no art.º 830º do CC ao contrato de locação financeira, cumpre apreciar a posição do TRP no Ac. proferido no âmbito do processo nº 4348/19.2T8AVR.P1⁶⁵, quanto ao recurso da execução específica não só no âmbito do contrato-promessa propriamente dito, ali se considerando que:

(...) um sector significativo da doutrina vem preconizando aplicação, em termos gerais, da execução específica prevista no art. 830º do Cód. Civil (por analogia ou interpretação extensiva), de modo a abranger no seu âmbito de previsão outras hipóteses em que se exista um dever jurídico de contratar, para além do que emerge de um contrato promessa.

Salienta-se, naquela decisão, a posição doutrinária ali vertida de Vaz Serra que, por sua vez, defende a interpretação extensiva do disposto no art.º 830º do CC, à qual se anui integralmente, considerando-se que o legislador ao prever que um credor possa ver satisfeita determinada obrigação / prestação de facto cumprida mediante:

A chamada execução específica da obrigação de contratar (ou, mais latamente, de emitir uma declaração de vontade), não estará, pois, circunscrita à obrigação derivada de um contrato-promessa, estendendo-se também às outras obrigações de contratar ou emitir uma declaração de vontade emanada de qualquer outra fonte. Serra (apud Acórdão do TRP – 2021 – Processo nº4348/19.2T8AVR.P1).⁶⁶

Assim, parece-nos clara e totalmente pertinente a sua aplicabilidade no âmbito do *leasing* imobiliário.

⁶⁵ Disponível em:

<http://www.gde.mj.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f4acc76242e7b229802586ee004da9ff>

⁶⁶ In Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 100º, págs. 194-197 e ano 111º, pág. 16.

Neste sentido ajuíza-se que, apesar do presente estudo ter dado ênfase à salvaguarda da posição do locatário face à atual crise imobiliária nacional, o facto é que, conforme algumas circunstâncias elencadas neste trabalho, se considera que no respeitante à transmissão do bem no termo do contrato, também o locador tem legitimidade e interesse para recorrer à ação de execução específica caso o locatário opte pela compra e incumpra quer seja com o pagamento do valor residual; com a falta de cumprimento das obrigações fiscais; ou com a falta de comparência na escritura pública ou DPA de aquisição, nos termos já mencionados no presente capítulo.

O recurso à execução específica no seio da locação financeira imobiliária protege, assim, tanto o locador como o locatário perante o incumprimento da prestação a que o contraente se encontra vinculado por força do contrato de *leasing*.

Não obstante, concebe-se que, no que diz respeito ao contrato de locação financeira de imóvel e apesar de se concluir quanto à desnecessidade de existir um regime jurídico especial para este tipo de bem, seria oportuno que o legislador consagrasse formalidades específicas para o exercício da opção de compra pelo locatário, sem preterir em simultâneo o princípio da liberdade contratual, salvaguardando a posição de ambos os contraentes e do próprio sistema jurídico.

Sugere-se a este título que o locatário seja obrigado a comunicar ao locador a sua intenção de opção de compra por carta registada com aviso de receção, para a morada convencionada no contrato, até ao termo do prazo consagrado no contrato para este efeito.

Caso no contrato não fosse convencionado prazo para o exercício da opção de compra, o legislador poderia estabelecer um prazo máximo após o termo do contrato para que o locatário usasse de tal direito, findo o qual o locador ficaria livre de poder comercializar o bem.

Nesta senda, e não obstante já termos concluído pela desnecessidade da existência de um regime jurídico específico para o *leasing* imobiliário, considera-se pertinente e defende-se a recuperação no regime geral da locação financeira das normas que se encontravam consagradas nos arts. 13º e 14º do Dl. nº 10/91, de 09 de janeiro, no que concerne ao exercício da opção de compra e venda analisadas anteriormente.

No que compete ao disposto no art.º13º, este regulava a opção de compra e fixação do valor residual, pelo que era ónus do locatário comunicar a sua intenção de exercer a opção de compra, não sendo obrigação do locador encetar comunicação neste sentido.

No entanto, atendendo à crise imobiliária atual, nos contratos que tivessem por objeto bem imóvel destinado a habitação do locatário e das pessoas que com ele

coabitassem em economia comum, poderia o legislador tutelar, especificamente, a forma do exercício da opção de compra, visando uma maior proteção do locatário e, simultaneamente, do próprio locador, estabelecendo a forma e os prazos para este efeito.

Destarte, considera-se que o legislador poderia equacionar a integração no regime jurídico da locação financeira de norma específica quanto ao exercício da opção de compra, quando este contrato tivesse por objeto bem imóvel destinado a habitação do locatário e das pessoas que com ele coabitassem em economia comum.

Nesta norma poderia ser vinculado que a opção de compra, nestes casos, tinha de ser comunicada pelo locador ao locatário por carta registada com aviso de receção para a morada convencionada no contrato.

Ademais poderia prever-se que esta interpelação, do locador ao locatário, fosse concretizada num determinado período razoável para o respetivo exercício, por exemplo, de 45 dias relativamente à data do termo do contrato, caso não fosse convencionado no contrato prazo superior para este efeito, considerando-se o maior dos dois prazos.

Por sua vez, poderia ali, ainda, dispor-se que o locatário, na sequência da interpelação, comunicasse formalmente ao locador a sua intenção de compra mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 10 dias relativamente à data do termo do contrato, sob pena de caducar o seu direito de aquisição.

Ora, caso o locador não executasse a interpelação ao locatário nestes termos, consideramos que o locatário teria legitimidade para, autonomamente, comunicar a sua intenção de compra, convocando o locador para a realização da escritura ou DPA, procedendo ao pagamento do valor residual na data fixada no contrato para o efeito. Caso o locador não comparecesse, cremos que deveria ser conferida legitimidade ao locatário para intentar a competente ação de execução específica.

A previsão de uma norma desta natureza, tendo em conta que um contrato de locação financeira pode vigorar por 30 anos, acautelaria o locatário quanto ao exercício do direito de compra. Já o prazo ali considerado de 45 dias para o respetivo exercício, considera-se útil perante a eventual necessidade de obtenção de crédito para o pagamento do valor residual.

Salvaguarda-se também o locador atendendo ao facto de se dever estabelecer um prazo para o exercício da opção de compra, sem ser, como regra, “no termo do contrato”, o que permite que diligencie com maior brevidade para a outorga de novo contrato com novo locatário, caso, obviamente o locatário não pretenda usar do seu direito à compra.

5. Conclusão

Terminada a presente investigação compete enunciar as questões suscitadas no início do presente estudo e respetivas respostas obtidas.

Assim, no âmbito do contrato de locação financeira de bem imóvel concluiu-se que o locador adquire determinado prédio, seja ele urbano (presente ou futuro) ou rústico, à escolha do locatário, que pelo seu uso paga a respetiva renda, sendo este contrato regulado atualmente pelo DL. n.º 149/95, de 24 de junho.

No que concerne às vantagens do recurso ao *leasing* imobiliário na esfera do locatário, assinala-se a que se considera ser de maior grandeza, o financiamento. Pois através deste contrato existe a possibilidade de usufruir de determinado imóvel, surgindo, assim, a locação financeira como uma alternativa ao crédito tradicional para aquisição de habitação própria e permanente, sem se descapitalizar, o que permite, desta forma, uma gestão financeira mais fácil. Denota-se, igualmente como vantagem, o facto de a compra do imóvel no termo do contrato ser opcional.

Já no que diz respeito às desvantagens, releva-se o facto de o prazo máximo de vigência do contrato ser de trinta anos, ao que acresce a responsabilidade pela realização de benfeitorias. Assinala-se, ainda neste âmbito, o facto de o valor dos juros praticados pelas instituições financeiras serem mais elevados no *leasing* e, ainda, o facto de que, por norma, a oferta de imóveis, por estas entidades e para este efeito, ser diminuta.

No que toca à publicidade, o seu registo na CRPredial tem carácter obrigatório nos exatos termos do art. 3.º, n.º5, do DL. n.º149/95, de 24 de junho, encontrando-se este previsto no art.2.º, n.º1, al. i), do Cod.R.Predial, destinando-se a dar publicidade a este negócio jurídico e tutelar o direito das partes perante 3.ºs.

Compete, agora, enunciar as conclusões obtidas quanto à necessidade de recuperação, nesta sede, da previsão legal da execução específica do art. 15.º do DL. n.º 10/91, de 09 de janeiro, hoje revogada.

Concluiu-se que, não obstante o facto de no regime jurídico atual não se encontrar especialmente prevista a legitimidade para as partes da locação financeira recorrerem à ação de execução específica prevista no art.º 830º, *in fine*, do CC, sob a epígrafe “Contrato-promessa”, esta não deve ser aplicável apenas e tão só aos contratos-promessa propriamente ditos ou assim expressamente nominados, mas sim a qualquer contrato, desde que exista um dever jurídico de contratar no fim do mesmo, razão pela qual se anui

à interpretação extensiva desta norma, defendida, aliás, por alguma doutrina, conforme se analisou.

Considerando a natureza do *leasing*, no que à transmissão do imóvel diz respeito, em causa estará uma promessa unilateral de venda pelo locador ao locatário no termo do contrato, equiparável à estatuída no art.º 411º do CC, sentido este defendido largamente pela doutrina e jurisprudência, de acordo com o que assinalámos.

Destarte, não obstante a unilateralidade da obrigação de vender ser adstrita ao locador, na prática pode verificar-se mora no cumprimento de determinada prestação, imputável quer ao locador quer ao locatário.

Senão, vejamos.

Conforme se enunciou, o locador deve poder recorrer à execução específica no caso em concreto do locatário ter exercido a opção de compra, mas não ter liquidado o valor residual, ou, tendo realizado o pagamento, não comparecer à escritura ou DPA que haja sido agendada(o).

Por sua vez, deve ser conferida legitimidade ao locatário para recorrer à execução específica caso exerça formalmente o seu direito à compra, agendando a concretização da escritura ou do DPA junto do locador e este não compareça.

Poderá ainda equacionar-se a hipótese de o locador não querer vender o bem ao locatário pelo valor residual estabelecido no início da vigência do contrato, pelo facto de o imóvel, no lapso temporal decorrido entre a celebração do contrato e a data do seu *términus*, ter um valor comercial substancialmente mais alto do que o estimado na data da outorga do contrato para a fixação do respetivo valor residual. Perante este facto, o locatário deverá poder fazer valer o seu direito, mediante notificação à contraparte, quanto à pretensão de exercer a opção de compra, pagando o respetivo valor residual e agendando a competente escritura ou DPA.

Logo, não se apresentando o locador no dia e hora agendado para o ato, fica o locatário legitimado para o recurso à ação de execução específica.

Assim, consideramos que, perante tais circunstâncias, é legítimo o recurso à ação de execução específica a ambas as partes.

Ora, independentemente de se ter concluído pela admissão das partes recorrerem à execução específica prevista no art.º 830º, *in fine*, do CC, não se considera necessária a existência de um regime jurídico especial para a locação financeira de bens imóveis, atendendo à interpretação extensiva que se defende.

Reconhece-se, no entanto, que seria útil que o legislador integrasse no regime jurídico existente uma norma específica no que concerne à formalização do exercício do direito da opção de compra, no sentido de tutelar com maior alcance a posição de ambos os contraentes, não se considerando necessário, todavia, recuperar todas as formalidades previstas no DL. nº 10/91, de 09 de janeiro, nos seus arts. 13º e 14º.

Neste sentido, no presente estudo, enunciaram-se os elementos que poderiam compor a norma e que se consideram salvaguardar com maior ênfase a posição do locatário, mas também do locador.

Ali se previu que o locador interpelasse o locatário para vir exercer a opção de compra com a antecedência mínima de 45 dias relativamente à data do termo do contrato, caso, obviamente, não fosse convencionado contratualmente prazo superior, aplicando-se o maior dos prazos.

Estatuiu-se que o locatário tinha de responder à interpelação neste âmbito, com a antecedência mínima de 10 dias relativamente à data do termo do contrato, sob pena de caducar o seu direito de aquisição.

A previsão de uma norma desta natureza conferia ao locatário o efetivo conhecimento da data do termo do contrato, alertando-o para o exercício do direito de aquisição, pois que se denota que o contrato de leasing pode ter a duração de 30 anos, pelo que pode o locatário neste lapso temporal descurar a data específica do respetivo termo e, por conseguinte, prejudicar o direito à compra.

Na esfera do locatário, traria, a par do “relembrar” a data e prazo para o exercício de tal direito, a possibilidade de diligenciar pela obtenção de crédito, tendo 45 dias para o efeito, e, na esfera do locador, promover de forma mais célere pela outorga de novo contrato de locação financeira (caso o locatário não optasse pela compra).

Conclui-se referindo que o estudo que se promoveu neste trabalho nasceu da observância de alguns problemas práticos inerentes ao atual fenómeno de inflação imobiliária, no ensejo de criar uma via que possa, pelo menos, mitigar os seus efeitos na vida dos cidadãos portugueses, sem termos a pretensão de esgotar as medidas necessárias para inverter o problema, mas antes almejando apresentar um contributo jurídico-processual nesta sede.

6. Referências bibliográficas

ALF - Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting. (s.d.). Leasing. <https://alf.pt/pt/leasing-sobre-dirige>

Almeida, C. F. (2021). *Contratos II - Conteúdo. Contratos de Troca* (5ª Edição). Almedina.

Antunes, J. E. (2011). *Os Contratos Bancários*. In J. L. de Freitas, R. P. Duarte, A. Cristas, V. P. das Neves, & M. T. de Almeida (Eds.), *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Carlos Ferreira de Almeida Vol II.*, (pp. 71-155). Coimbra: Almedina.

Banco de Portugal (2017, setembro 20). Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2017. https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/cartas-circulares//277228508_3.docx.pdf

Pizarro, S. N., & Calixto, M. M. (1995). *Contratos Financeiros* (2ª Edição). Almedina.

Campos, D. L. de (dezembro 2002). *Locação Financeira (Leasing) e Locação*. Ordem dos Advogados. <https://portal.oa.pt/publicacoes/revista-da-ordem-dos-advogados/ano-2002/ano-62-vol-iii-dez-2002/artigos-doutrinais/diogo-leite-de-campos-locacao-financeira-leasing-e-locacao/>

Comissão Europeia (2023, novembro 21). *Alert Mechanism Report 2024*. https://commission.europa.eu/system/files/2023-11/SWD_2023_901_1_EN_autre_document_travail_service_part1_v6.pdf

Cordeiro, A. M. (2000). *Tratado de Direito Civil Português I - Parte Geral - Tomo II - Coisas*. Almedina.

Cordeiro, A. M. (2021). *Tratado de Direito Civil - II - Parte Geral - Negócio Jurídico* (5ª Edição). Almedina.

Cordeiro, A. M., & Cordeiro, A. B. M. (2023). *Direito Bancário I - Direito Material* (7ª Edição). Almedina.

Costa, M. J. de A. (2009). *Direito das Obrigações* (12ª Edição). Almedina.

Duarte, R. P. (2001). *Escritos sobre Leasing e Factoring* (1ª Edição). Principia.

Instituto Nacional de Estatística. (2023, dezembro 26). Preços da habitação aumentaram 7,6% e o número de transações diminuiu 18,9% - 3.º Trimestre de 2023.

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=593968042&DESTAQUESmodo=2

Falcão, D. (2022). *Lições de Direito de Consumo* (3ª Edição). Almedina.

Falcão, J. D. (2014). *Súmula Sobre o Incumprimento do Contrato-Promessa*. *Revista de Ciências Empresariais e Jurídicas*, (24), 133–178. file:///C:/Users/Utilizador/Downloads/A_Jos%C3%A9Falcao_2014-1.pdf

Fatela, M. da C. S. (2020). *A Locação Financeira Imobiliária e os Direitos Reais*. Almedina.

Garcia, A. T. (1998). *Breve Enquadramento do Contrato de Locação Financeira*. *Boletim da Faculdade de Direito*, (6), 45-59. <https://repository.um.edu.mo/handle/10692/115760>

Instituto Nacional de Estatística. (2024, junho 21). Preços da habitação aumentaram 7,0% e o número de transações diminuiu 4,1% - 1.º Trimestre de 2024. https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=645841520&DESTAQUESmodo=2

Jardim, M. V. A. de Sousa (s.d.). *Efeitos substantivos do Registo Predial - Terceiros para efeitos de Registo*. Efeitos substantivos do Registo Predial p. 650. <https://mail.google.com/mail/u/1/#inbox/FMfcgzQXJGjPVbdBTKjCbFmCtRcDJmQb?projector=1&messagePartId=0.1>

Leitão, L. M. T. de M. (2006). *Garantias das Obrigações* (3ª Edição). Almedina.

Leitão, L. M. (2008). *Manual de Direito bancário* (3ª Edição). Almedina.

Leitão, L. M. T. de M. (2019). *Garantias das obrigações* (6ª Edição). Almedina.

Leitão, L. M. T. de M. (2023). *Direito das Obrigações - Volume II* (13ª Edição). Almedina.

Luiz, J. P. (1998). *As condições Gerais dos Contratos*. *Revista Portuguesa de Direito do Consumo*, (13), 20-40.

Martinez, P. R. (1996). *Contratos em especial* (2ª Edição). Universidade Católica Editora.

Martinez, P. R. (2001). *Contratos comerciais* (1ª Edição). Principia.

Monteiro, A. P. (2015). *Banca e cláusulas contratuais gerais (Breve apontamento)*. In L. M. P. de Vasconcelos (Ed.), *I Congresso de Direito Bancário* (pp.101-111). Coimbra: Almedina

Monteiro, A. P. (2022). *Recentes alterações legislativas no regime jurídico das cláusulas contratuais gerais*. *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, (4036), 4-13

Morais, F. de. G. (2011). *Manual da Locação Financeira*. (2ª Edição). Almedina.

Morais, F. de. G. (2022). *Manual do Contrato-Promessa*. (1ª Edição). Editora d'Ideias.

Morais, G. (2016). *Liber Amicorum A justa repartição dos riscos na locação financeira*. Rei dos Livros.

Munhoz, R. (1997). *Contrato de Leasing (Locação financeira)*. *Revista Portuguesa de Direito de Consumo*, (12) 7-16.

Prata, A. (2017). *Código Civil Anotado Vol.I*. Almedina.

Pedro, R. T. (2001). Contrato-promessa. In Faculdade de Direito da Universidade do Porto (Ed.), *Estudos em comemoração dos cinco anos (1995-2000) da Faculdade de Direito da Universidade do Porto* (pp. 1041-1084). Faculdade de Direito da Universidade do Porto. <https://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/23927>

Reis, R. T. dos. (2002). *O Contrato de Locação Financeira no Direito Português: Elementos Essenciais. Gestão e Desenvolvimento*, (11), 113-165. <http://dx.doi.org/10.7559/gestaoedesenvolvimento.2002.90>

Silva, J. C. da. (2020). *Sinal e Contrato-Promessa* (15ª Edição). Almedina.

Cunha, V. A., & Pinto, J. C. (2008). O registo provisório de aquisição e o contrato promessa de compra e venda de bens imóveis com eficácia real. *Vida Imobiliária*, nº124. <https://www.uria.com/pt/publicaciones/1984-o-registo-provisorio-de-aquisicao-e-o-contrato-promessa-de-compra-e-venda-de-ben>

Varela, J. M. A. de (2000). *Obrigações em Geral, Vol. I* (10ª Edição). Almedina.

Vasconcelos, L. M. P. de. (2019). *Direito das Garantias* (3ª Edição). Almedina.

Vieira, I.C. (2007). *Guia prático de Direito Comercial*. Almedina